

Japan Prime Realty Investment Corporation

Sustainability Report 2023

日本プライムリアルティ投資法人

「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、
すべてのステークホルダーに
バランス良く配慮を尽くします。

編集方針

「JPRサステナビリティレポート」(2023年7月発行)では、事業と社会の持続可能性を追求する上で重要なE(環境)・S(社会)・G(ガバナンス)に対する日本プライムリアルティ投資法人(JPR)及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(TRIM)の考え方と取組みについて報告しています。また、本レポートでは、第三者機関による実績データの保証を記載しました。

対象

報告対象範囲 期間:2022年1月~12月末(一部従業員関連データ等については2022年4月~2023年3月の状況を記載)

組織:JPR及びTRIM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7月に発行

問合せ

問合せ:株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 財務IR部 電話番号03-3231-1051(直通)

※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。

Contents

■基礎情報	会社概要	02
	ステークホルダー・エンゲージメント	03
	資産規模の成長とサステナビリティの軌跡	04
	ESGハイライト	05
	イニシアティブへの賛同・外部評価の取得状況	06
■トップメッセージ	トップメッセージ	07
■サステナビリティ戦略	価値創造プロセス	08
	事業戦略	09
	サステナビリティ方針と推進体制	10
	ESGマテリアリティとSDGs目標	11
■環境	気候変動	12
	サーキュラーエコノミー/再生可能エネルギー	18
	不動産投資における配慮	19
■社会	安心・安全への取組み	20
	テナントへの取組み	21
	地域コミュニティへの取組み	22
	従業員への取組み	23
	能力開発	24
	ダイバーシティ&インクルージョン	25
	働きがいのある職場環境づくり	26
	ワークライフバランスとヘルスケア	27
	投資主・投資家への取組み	28
■ガバナンス	コーポレートガバナンス	29
	JPRのコーポレートガバナンス	30
	TRIMのコーポレートガバナンス	31
	コンプライアンス	33
	リスクマネジメント	35
■データ集	データ集	36

会社概要

JPR

TRIM

デベロッパー系REITの優位性を発揮し、立地特性に優れた物件を取得するとともに、不動産ノウハウ等のスキル・情報の支援を最大限に活用しています。

スポンサー

資産運用会社

投資法人



東京建物

東京建物株式会社は1896年に旧安田財閥の創始者である安田善次郎によって設立された、日本で最も歴史のある総合不動産会社です。安田善次郎が大切にしていた「お客様第一の精神」と「進取の精神」の想いを受け継ぎ、創業以来近代的不動産業の草分けとして、様々な先駆的な取組みにチャレンジしてきました。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し、お客様の様々なニーズに応えるよう幅広く事業展開しています。

企業理念

「信頼を未来へ」世紀を超えた信頼を誇りとし、企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

会社概要

会社名：東京建物株式会社
所在地：東京都中央区八重洲一丁目4番16号
東京建物八重洲ビル
英文表示：Tokyo Tatemono Co., Ltd.
代表取締役：野村均
設立：1896年10月1日
資本金：924億円（2022年12月31日現在）



東京リアルティ・インベストメント・マネジメント

出資

TRIMは東京建物株式会社100%出資のJ-REIT資産運用会社です。
JPRとの間で資産運用委託契約等を締結し、投資法人規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、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、及びJPRへの報告業務等を行います。

企業理念

当社は、誠実さと責任感をもって「プロフェッショナルな不動産投資運用サービス」を提供することにより、「顧客」^(注1)、「従業員」、「社会」、「株主」といったすべてのステークホルダーに価値を提供します。

会社概要

会社名：株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
所在地：東京都中央区八重洲一丁目4番16号
東京建物八重洲ビル
英文表示：Tokyo Realty Investment Management, Inc.
代表取締役社長：城崎 好浩
設立：2000年4月28日
資本金：3億5,000万円

資産運用委託契約
及び
商標使用許諾
契約



日本プライムリアルティ投資法人

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

会社概要

会社名：日本プライムリアルティ投資法人
所在地：東京都中央区八重洲一丁目4番16号
東京建物八重洲ビル
英文表示：Japan Prime Realty Investment Corporation
執行役員：城崎 好浩
設立：2001年9月14日

(注1)「顧客」とは、当社が資産運用を受託している投資法人だけでなく、投資法人の投資主、ビルに入居しているテナント、ビルを訪れる方々、プロパティマネジャー（PM）、ビル管理者（BM）及び金融機関など当社のビジネスに関わる方々を幅広く指し、当社は投資運用サービスの提供を通じて「顧客」「従業員」「社会」「株主」の四者に価値を提供してまいります。

ステークホルダー・エンゲージメント

JPR

TRIM

我々の主要なステークホルダーは、投資主(投資家)・テナント・地域社会・従業員・取引先の皆様です。

普段からの様々な取組みを通じて、ステークホルダーの皆様との対話を図り、事業に活かしていく、ステークホルダー・エンゲージメントを重視しています。



資産規模の成長とサステナビリティの軌跡

JPR

TRIM

JPRは上場以来21年にわたり、業界でもいち早くサステナビリティへの取組みを推進しつつ、着実に資産規模を成長させてまいりました。

JPR

- 2011年 8月：DBJ Green Building認証初取得
- 2013年 9月：GRESBリアルエステイト評価 Green Star初取得
- 2018年 6月：CASBEE不動産評価認証初取得
- 2019年 3月：サステナビリティレポート発行開始
- 2019年 7月：初のグリーンボンド発行
- 2020年 7月：CDP気候変動プログラムに初参加
- 2020年 12月：BELS評価初取得

JPR

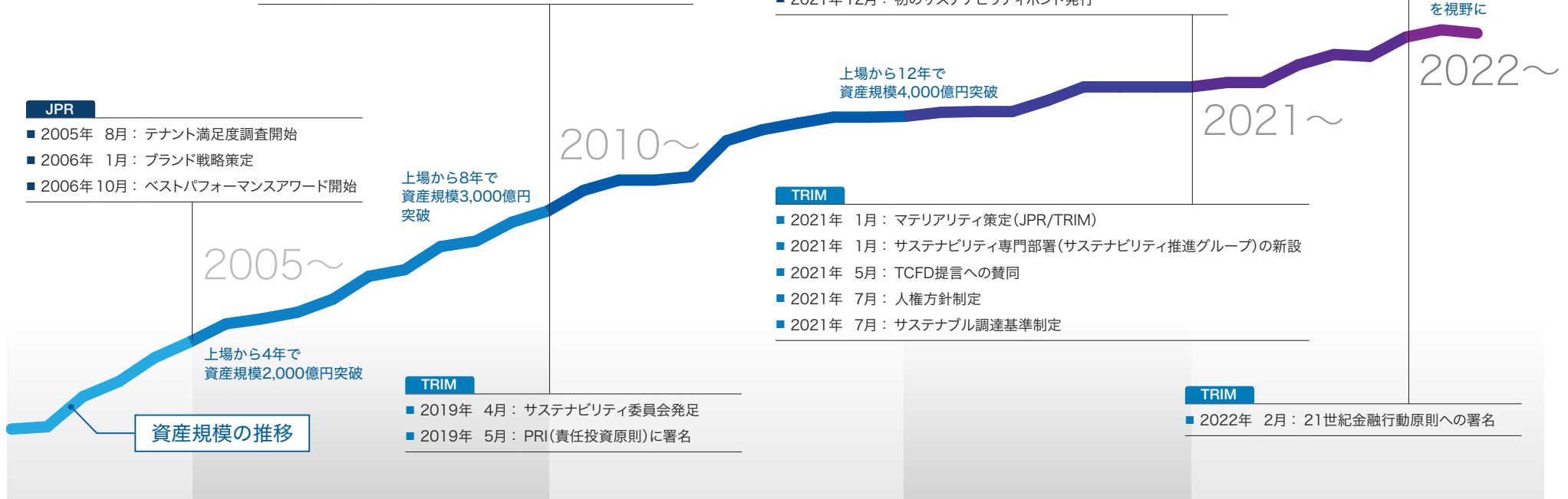
- 2022年 1月：サステナビリティ委員会に社外アドバイザーを招聘
- 2022年 3月：初のサステナビリティローン及びグリーンローンを調達
- 2022年 6月：2030年環境認証取得カバー率目標を改定
- 2022年 9月：ZEB評価初取得
- 2022年 11月：GHG排出量削減計画を策定しSBTi申請
- 2023年 1月：マテリアリティの更新
- 2023年 2月：投資政策委員会に外部の特別委員(不動産鑑定士)を招聘
- 2023年 4月：SBTi認定取得

JPR

- 2021年 1月：マテリアリティ策定(JPR/TRIM)
- 2021年 5月：MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数組入れ
- 2021年 8月：CO₂排出量削減においてネットゼロ目標策定
- 2021年 12月：初のサステナビリティボンド発行

JPR

- 2005年 8月：テナント満足度調査開始
- 2006年 1月：ブランド戦略策定
- 2006年 10月：ベストパフォーマンスアワード開始



TRIM

- 2019年 4月：サステナビリティ委員会発足
- 2019年 5月：PRI(責任投資原則)に署名

TRIM

- 2021年 1月：マテリアリティ策定(JPR/TRIM)
- 2021年 1月：サステナビリティ専門部署(サステナビリティ推進グループ)の新設
- 2021年 5月：TCFD提言への賛同
- 2021年 7月：人権方針制定
- 2021年 7月：サステナブル調達基準制定

TRIM

- 2022年 2月：21世紀金融行動原則への署名

ESGハイライト

JPR

TRIM

Sustainability

■ マテリアリティの更新

我々は、2021年にマテリアリティ(重要課題)を特定しましたが、近年の社会のニーズや価値観の変化を受け、2023年1月にマテリアリティを更新しました。

■ 温室効果ガス(GHG)排出量削減目標のSBTiによる認定取得

JPRは、2050年ネットゼロ目標に向けて策定した新たなGHG排出量削減目標が、パリ協定が定める水準と整合しているものとして、SBTiによる認定を取得しました。

■ 21世紀金融行動原則への署名

TRIMは、「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(通称:21世紀金融行動原則)」の考え方に賛同し、2022年2月に署名しました。

その他の主な取組み

- 初のサステナビリティローン及びグリーンローンの調達

Environment

■ ZEB認証初取得

ZEB(Net Zero Energy Building)は、快適な室内環境を保ちながら省エネルギーに努め、エネルギー収支ゼロを目指した建築物です。2022年、JPR大宮ビルにおいてZEB Oriented評価を取得しました。

■ GHG排出量削減計画に基づく施策別削減目標策定

2022年にJPRポートフォリオにおける施策を見直しロードマップを作成しました。2030年までの施策目標として、非化石証書購入による削減25%、省エネ改修等に伴う削減15%、排出係数低下による削減35%、スコープ3カテゴリ1・2・5での削減5%を設定しました。

その他の主な取組み

- 廃棄物の電子マニフェスト化対応(12物件)
- 環境認証取得カバー率目標(従前)の前倒し達成

Society

■ テナント満足度調査の実施

テナントが快適に利用できるクオリティの高いビルを目指し、2005年から満足度調査を実施しています。調査結果をもとに、長年にわたりPMや現地のビル管理者とサービス向上に取り組んだことが奏功し、2022年調査での総合満足度スコアが過去最高を更新しました。

■ 研修体系の充実

TRIMは、人材こそが最大の経営資源との考えのもと、従業員の挑戦する姿勢を最大限に支援しています。これまでに従業員から要望のあったスキルアップ支援拡大について、新たな研修システムの導入や、自己研鑽費用の支援金増額等を実施しました。

その他の主な取組み

- 執務室内にカフェース新設
- ダイバーシティ研修の実施

Governance

■ サステナビリティ委員会に社外アドバイザー招聘

サステナビリティに係る運営の透明性・客観性確保のため、特別委員として社外の専門家を招聘しました。特別委員の専門的な知見を社内に取り入れるとともに、役職員のリテラシーを向上させるなど、社会課題の解決と中長期的な安定成長に向けた基盤の強化を図っています。

■ TRIM投資政策委員会に外部特別委員を招聘

物件取得等の意思決定機関である投資政策委員会において、透明かつ公正な投資活動を推進するため、高度な専門知識を持つ不動産鑑定士を社外特別委員として招聘しました。

その他の主な取組み

- コンプライアンス研修の継続実施

イニシアティブへの賛同・外部評価の取得状況

JPR

TRIM

イニシアティブへの署名・賛同及び外部評価の取得推進・評価向上に取り組んでいます。

PRI(責任投資原則)
Signatory of:



Principles for Responsible Investment

2019年5月署名
(資産運用会社)

TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

2021年5月賛同
(資産運用会社)

SBTi(SBTイニシアティブ)




SCIENCE BASED TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION


2023年4月認定取得

21世紀金融行動原則



2022年2月署名
(資産運用会社)

CDP気候変動プログラム



A-
にランクアップ

GRESBリアルエステイト評価



**4年連続
5 Stars**
を取得

Public Disclosure 2022

GRESB開示評価



**5年連続
A**
を取得

Public Disclosure 2022

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数*1

2022 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

2年連続指数採用
(2021年5月組入れ)

CASBEE不動産評価認証



**認証取得
37物件**

DBJ Green Building認証



**認証取得
13物件**

BELS評価・ZEB評価



**認証取得
3物件**

うち、1物件は
ZEB Oriented
(JPR大宮ビル)



**BELS
ZEB**

この建物のエネルギー消費量 **40%**削減
2022年9月16日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

*1. JPRによるMSCI ESG Research LLC又はその関連会社("MSCI")のデータの使用、及びMSCIのロゴ・商標・サービスマーク並びにインデックス名の使用は、MSCIによるJPRのスポンサーシップ・保証・推奨、又は販売促進を意図するものではありません。MSCIのサービス及びデータはMSCI又はその情報提供者の財産であり、「現状有姿」にて提供され保証はありません。MSCIの名称及びロゴは、MSCIの商標又はサービスマークです。

| トップメッセージ

JPR

TRIM

「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へ



日本プライムリアルティ投資法人
執行役員 城崎 好浩

日本プライムリアルティ投資法人(以下、「JPR」)は、オフィスと商業施設による質の高いポートフォリオを運用する都市型複合型REITです。2002年6月の上場以来、安定運用の実績を着実に積み重ね、資産規模は約5,000億円に成長してお

ります。また、JPRは資産運用会社の(株)東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(以下、「TRIM」)とともに、テナントサービスの提供や環境配慮等を柱とした「JPRブランド戦略」を策定するなど、業界でも早くから社会課題に対する取組みを進めてまいりました。引き続き、成長とサステナビリティへの取組みを両立することにより、ステークホルダーの皆様の期待に応えていきたいと考えています。

昨年来、ロシアによるウクライナ侵攻を契機とした地政学リスクの拡大、エネルギー価格の高騰、金利上昇による米国銀行の破綻など市場を揺るがす状況が続いています。また、新型コロナウイルス感染症に関連した社会経済活動の制限はほぼ無くなったものの、新たな働き方に対応した様々なオフィス戦略の見直しが必要と化しつつあります。このような状況下、質の高いオフィス環境を提供する我々のビジネスにとって、効果的なサステナビリティへの取組みがますます重要になると考えています。

我々の直近のサステナビリティの取組みとしては、環境(E)について、2021年に温室効果ガス2050年ネットゼロ目標を掲げましたが、本年、取組みを加速すべく2030年目標(46.2%削減)の見直しを行うとともに、SBTiによる認定を取得しました。加えて、2030年保有ビル環境認証取得目標を早期達成したほか、JPR大宮ビルでZEB Orientedの認証を取得する等ポートフォリオのグリーン化を推進しております。

社会(S)では、「企業が価値を創出する最大の源泉は人材である」という考え方にに基づき、女性の健康に関するセミナー実施、資格取得支援金増額、ビジネス研修の拡充など働きやすい職場環境の整備や役職員の能力開発に注力しました。ガバナンス(G)については、サステナビリティ委員会への社外アドバイザーや、物件取得を議論する投資政策委員会への社外不動産鑑定士(特別委員)の招聘など、専門的知見の導入を図るとともに意思決定の透明性を高めております。

J-REITの成長にとって重要な役割を果たすスポンサーは、日本で最も歴史ある総合不動産会社である東京建物(株)です。また、運用会社のTRIMは、本年4月に東京建物(株)の完全子会社となりました。JPRは東京建物(株)・TRIMが長年蓄積してきた不動産運営・アセットマネジメントに関する様々なノウハウに加え、サステナビリティに関する知見やネットワークを最大限活用できることが強みとなっています。これらの強みを活かし、JPRは「投資主価値の最大化」を図るとともに、すべてのステークホルダーにバランス良く配慮を尽くしてまいります。

本レポートは、投資主等をはじめとしたステークホルダーの皆様に向けて、我々のサステナビリティに関する取組みや考え方を紹介することを目的に作成したものです。今後ともサステナビリティへの取組みの一層の充実と適切な開示を図り、皆様からの信頼を未来に繋げられるよう努めてまいります。

引き続き、ご支援賜りますようお願い致します。

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しながら、「社会課題の解決」と「投資主価値の最大化」の高い次元での両立を目指します。

INPUT

製造資本

- 取得価格合計: 488,784百万円
- 賃貸可能面積: 494,503.72㎡
- オフィス: 81.2% 商業施設: 18.8%
- 投資比率 東京: 85.2% その他: 14.8%

財務資本

- 負債合計: 234,051百万円
- 純資産合計: 273,603百万円
- 資産合計: 507,655百万円
- 有利子負債: 202,900百万円
- LTV: 40.0%

人的資本

- 役職員数: 58名
- 資格保有者 宅地建物取引士: 37名、ARESマスター: 15名、不動産鑑定士: 3名、公認会計士: 1名、一級建築士: 3名、証券アナリスト: 4名

知的資本

- 上場後20年超にわたる安定運用の知見
- スポンサー東京建物の不動産運営ノウハウの活用

社会関係資本

- テナント、地域社会との協働
- プロパティマネジメント(PM)会社との協働体制
- 投資家へのIR活動

自然資本

- 高い環境性能を備えたポートフォリオ
- 環境負荷軽減に関する取組み



OUTCOME

持続的な利益成長レジリエントなポートフォリオ

製造資本 (2022年12月末)

- 営業収益: 18,739百万円
- 当期純利益: 8,469百万円
- NOI: 11,248百万円
- 1口当たり分配金: 7,750円
- 1口当たりNAV: 394,241円
- NAV倍率: 1.0倍
- 保有資産含み益: 127,200百万円

財務資本

- 信用格付: JCR AA、R&I AA-
- 有利子負債平均金利: 0.76%
- 平均残存年数: 4.7年

人的資本

- 従業員満足度: 71.7%
- 有給休暇取得率: 76.6%
- 1人当たり年間平均研修時間: 29時間
- 1人当たり平均研修費: 87,023円

知的資本

- 運用ノウハウ等の蓄積

社会関係資本

- テナント満足度
- 地域コミュニティの活性化
- 機関投資家IR面談数 国内機関投資家: 135件、海外機関投資家: 48件(リモート会議含む)
- 個人投資家イベントへの参加: 6件

自然資本

- 温室効果ガス削減率
- 環境認証取得率: 88.7%(旧目標)、70.5%(新目標)

E

気候変動への対応

- GHG排出量削減
- 環境認証取得の推進
- 水資源の効率的利用
- 気候変動リスクにかかるマネジメント強化
- テナントとの協働による気候変動への取組み推進

S

安全安心/快適性によるテナント満足の上

- 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上

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
- 高効率な業務態勢の構築
- 心身の健康の維持・向上
- 働きがいのある職場環境の提供
- ダイバーシティ&インクルージョンの推進

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
- サステナビリティ推進体制の維持向上
- 人権の尊重
- 強固なガバナンス態勢
- リスク管理態勢の強化

注1) 製造資本、財務資本、社会関係資本、自然資本は2022年12月時点、人的資本については2023年3月時点での数値です。

事業戦略

JPR

JPRでは中長期的な安定成長を実現するために、以下に示す3つの事業戦略(外部成長戦略・内部成長戦略・財務戦略)を推進しています。

高度な運営による 内部成長の実現

テナント満足度調査に基づく品質向上

- テナントを対象にビルの設備やサービス面に関する満足度を調査した上で、改善計画を立案、サービス向上を図る

リーシング戦略

- PM(プロパティマネジメント)会社に対する指示や契約条件等の判断に留まらず、適宜、自ら仲介業者との情報交換や交渉を実施

適切なコストコントロール

- 管理仕様の設定、修繕工事の実施、省エネ施策の実行等において、一元的なマネジメントに取り組むことにより、適切にコストをコントロール

バリューアップ投資による資産価値向上

- 中長期的な観点での物件の競争力及び資産価値の維持・向上を目的にバリューアップ工事を実施



安定的な競争力を発揮できる 物件への厳選投資

東京オフィスへの重点投資

- 中長期的な成長が期待できる東京オフィスへの重点投資

地方都市・都市型商業施設等への厳選投資

- 立地の優れた主要地方都市のオフィスや都市型商業施設等への分散投資により収益性を補完

スポンサーパイプラインを活用した 資産規模拡大

- デベロッパー系REITであることの優位性を発揮した優良物件の取得

長期安定的な財務基盤の構築

保守的な財務運営

- LTVは原則45%以下を目処に適切にコントロール

金利上昇リスクの低減

- 調達期間の長期化や金利の固定化を推進

リファイナンスリスクの低減

- 各期返済額の平準化や借入先の分散を推進
- コミットメントライン(240億円)の設定

調達手法の多様化

- 投資法人債の発行
- サステナビリティファイナンスやグリーンファイナンスの活用

サステナビリティ方針と推進体制

JPR

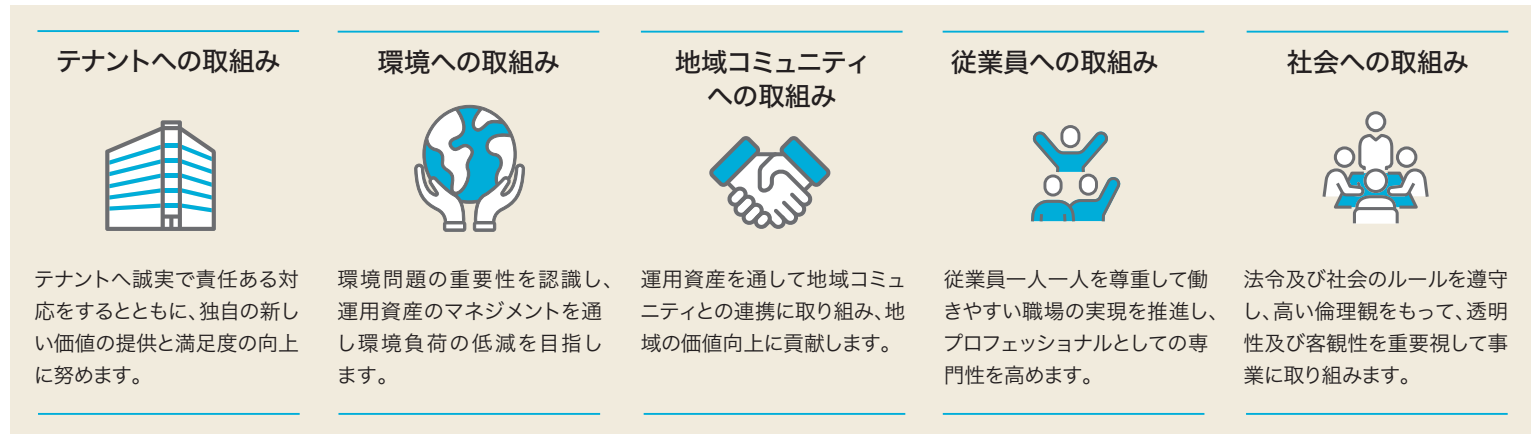
TRIM

サステナビリティ方針の策定

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

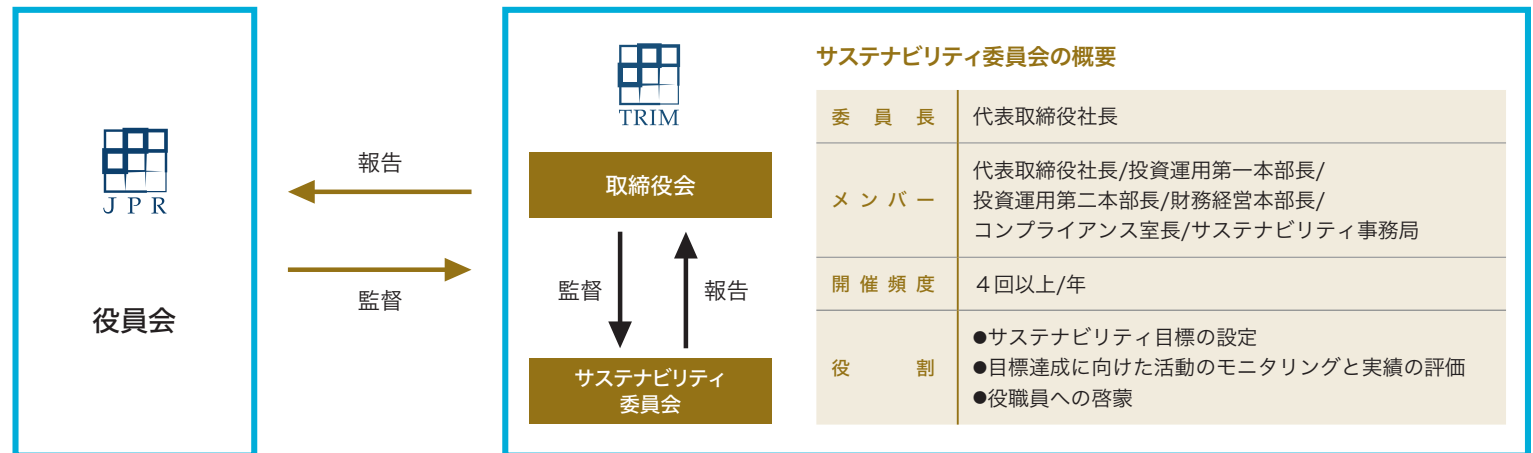
サステナビリティ方針

TRIMは企業理念(誠実と責任)をもとに、ステークホルダー(投資家やテナント等)と対話・協働して、社会及び投資運用業の持続的な発展に貢献します。



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」を置いています。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。

ESGマテリアリティとSDGs目標

JPR

TRIM

外部環境の変化等に適切に対応するためマテリアリティの見直しを行いました。

	マテリアリティ	方針	戦略	目標・KPI		
E	気候変動への対応	●環境認証取得の推進 ^(注)	●環境認証取得カバー率の向上 ●環境認証格付けの向上	●2030年目標：環境認証取得（4スター又はAランク以上）カバー率80%以上 ※従前目標は前倒しで達成し、環境認証格付けを「4スター又はAランク以上」に引き上げました	    	
		●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	●2030年目標：GHG総排出量46.2%削減（2019年比） ●2050年目標：ネットゼロ		●LED照明化率
		●水資源の効率的利用	●節水工事の推進	●2030年目標：水使用量原単位10%削減（2017年比）		
		●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靱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り組み推進	●グリーンリースの拡充	●グリーンリース契約比率		
	安全安心/快適性によるテナント満足度の向上	●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度の向上	●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	 	
S	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	●健康診断受診率 ●従業員1人当たりの残業時間		●平均年次有給休暇取得率
		●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 NEW	●多様な人材の活躍推進	●2030年目標：女性管理職比率10%以上 ●女性管理職/女性従業員比率		●60歳以上従業員数
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 ●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	
		●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	
		●人権の尊重 NEW	●人権方針の社内外への周知	●人権研修の実施(年)		
		●強固なガバナンス態勢	●強固なガバナンス態勢の維持	●コンプライアンス委員会の開催：12回/年 ●コンプライアンス研修実施数：6回/年	●コンプライアンス研修受講率：100% ●内部監査の実施の有無/年	
		●リスク管理態勢の強化	●業界トップクラスの管理態勢	●リスク管理委員会の開催：4回/年		

(注) 今回の見直しにより、従前マテリアリティに掲げていた「環境認証取得の推進」を、「気候変動への対応」に組み込みました。

気候変動

JPR

TRIM

気候変動の考え方

経済活動のグローバル化や人口増加等の影響で、気候変動等の様々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°Cを十分に下回る水準に抑えること(2°C目標)、更に1.5°Cに抑えることを目指すとの合意がなされました。また、2021年に日本政府は、2030年のGHG排出46%削減目標(2013年度比)を掲げ、更に50%削減への挑戦を宣言しました。

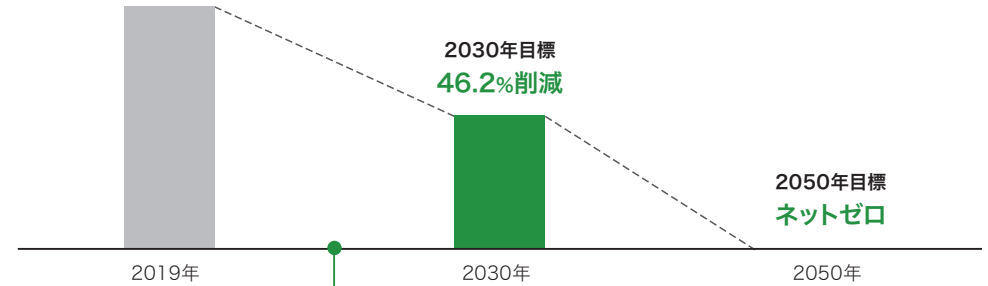
JPRは、気候変動がテナントやサプライチェーンの活動など、我々の事業に大きな影響を与えるものと認識しており、GHG排出量削減等に積極的に貢献する方針です。

気候変動への対応

我々のマテリアリティに「気候変動への対応」を特定しているほか、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)」及び「2050年ネットゼロ」を設定しています。

JPRは、保有するオフィスビル等におけるエネルギーの効率的な利用と、再生可能エネルギーの利用推進等により温室効果ガスを削減し、事業活動が気候変動に与える影響の軽減に努めます。また、省エネルギーに優れた不動産を運営することは、事業機会の創出、競争力の向上に繋がると考えており、その取組みを推進します。

GHG総排出量目標



2022年の取組み

● 低炭素移行計画の策定

Scope1、2、3データを整理し、各種削減の施策による計画を策定

● ZEB評価の取得

2022年9月に、JPR大宮ビルにて「ZEB Oriented」を取得

● SBTiによる認定取得

GHG排出削減目標について2022年11月に申請し、2023年4月に認定取得

● CDP気候変動プログラム(A-スコア)

2022年の評価において「B」から「A-」スコアにランクアップしました

● 環境認証取得目標の改定

従前目標の「環境認証取得カバー率80%以上(3スター又はBランク以上)」は2022年12月に前倒しで達成。新たな目標では「環境認証取得カバー率80%以上(4スター又はAランク以上)」に基準を引き上げて設定し、環境性能の質的向上を図る

TCFD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コンソーシアムの会員として活動しています。

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。



気候変動

JPR

TRIM

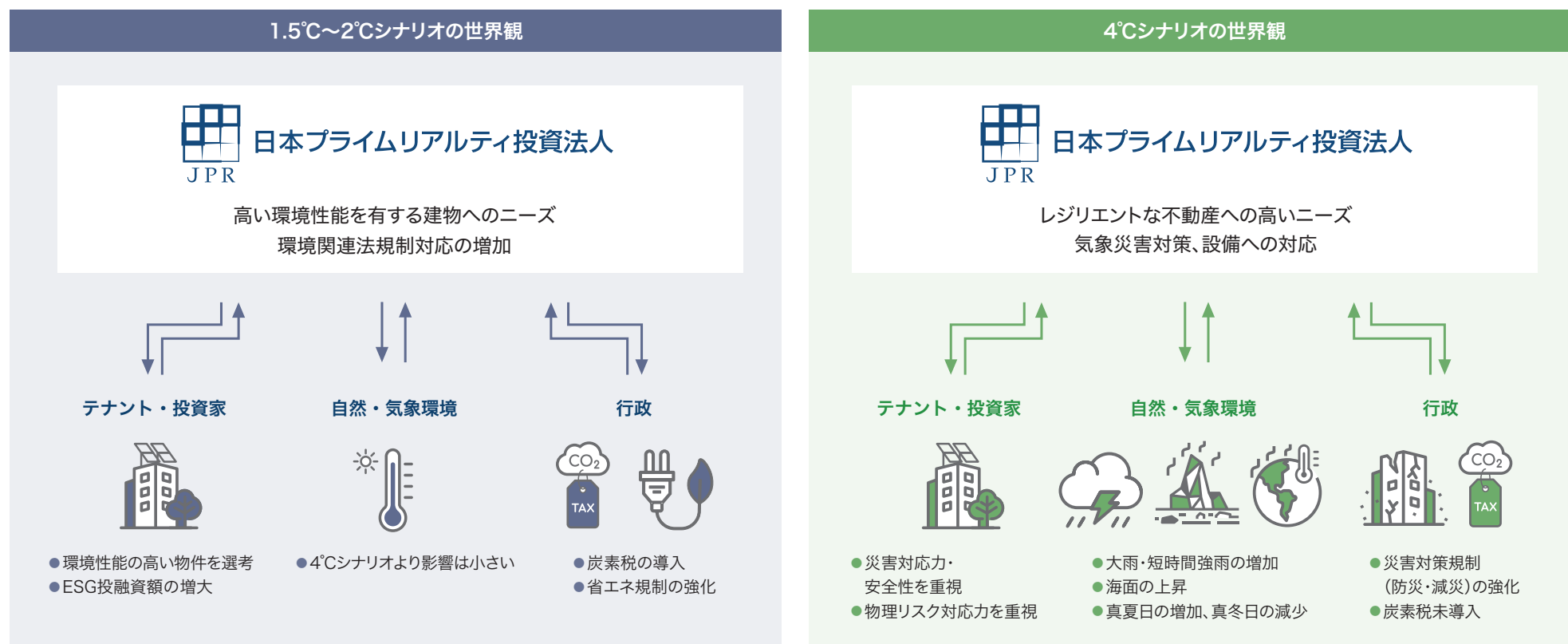
1 ガバナンス

ガバナンスについては、「サステナビリティ推進体制」に記載しています。

2 戦略

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。

1. シナリオ分析



気候変動

JPR

TRIM

2. リスクの特定及び財務的影響の検証

シナリオ分析は、外部のコンサルタントの知見を活用しながら以下のリスクと機会を特定し、影響度を定量的に評価し担当部署と対応を推進しています。

リスクの特定及び財務的影響の検証

リスクの分類	特定したリスク	財務への影響	時間軸	影響度		戦略	
				1.5/2°C	4°C		
移行 リスク	政策・法規制	炭素税導入によるオペレーションコストの増加	環境関連法規制強化により炭素税の課税が行われると、保有物件のオペレーションリスクの増加に繋がる。	中長	大	大	<ul style="list-style-type: none"> LED照明化工事の推進 排出係数の低い電力会社への契約切換え ZEB認証の取得
	市場	エネルギー価格上昇によるコスト増	化石燃料価格上昇により、電力価格等の単価上昇を招き、オペレーションコスト増加に繋がる。	中長	大	中	<ul style="list-style-type: none"> 節電の推進
	評判	グリーンビル対応の遅れによるテナント退去	グリーンビル対応が遅れると、カーボンニュートラル達成を目指す企業ニーズに応えられないことでテナント退去を招き、賃料共益費等の定額収入の喪失に繋がる。	短中長	大	小	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得比率の向上
	評判	グリーンビル対応の遅れによる投資家離反	グリーンビル対応の遅れにより、金融機関の融資撤退及び投資撤退を招き、資金調達コストが上昇する。	中長	大	小	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオのグリーン化の推進及び適切な情報開示による金融機関の理解促進 ESGに関心を持つ投資家層とのリレーション拡大による資金調達基盤の強化
物理 リスク	慢性物理的リスク	慢性的な気温上昇によるエネルギー使用量の増加	気候変動により夏季気温が上昇すると冷房使用量が増加し、エネルギーコストの増加に繋がる。	中長	中	中	<ul style="list-style-type: none"> テナントへのクールビズ協力要請 空調等の待機電力の消耗防止
	急性物理的リスク	水害リスクによる修繕コスト増	気候変動によって台風や洪水等の水害リスクが上昇すると、保有物件が水害によって被害を受け、改修コストが発生する。	短中長	大	大	<ul style="list-style-type: none"> 各物件の所在するエリアの最新リスクのモニタリング 各物件の設備状況を定期的に現地確認実施 水害対策設備や備品の増強 災害訓練実施によるレジリエンス強化

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 2019-2020

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（水害の洪水発生頻度算出）。参考シナリオ：WWF Water Risk Factor

機会の特定及び財務的影響の検証

機会の分類	特定した機会	財務への影響	時間軸	影響度		戦略	
				1.5/2°C	4°C		
機会	製品及びサービス	グリーンビルディングの賃料増加	法規制が強化されてテナントの環境性能の高い物件に対する需要が増加し、資産価値及び賃貸事業収入が上昇する。	中長	大	小	<ul style="list-style-type: none"> 環境認証取得比率の向上

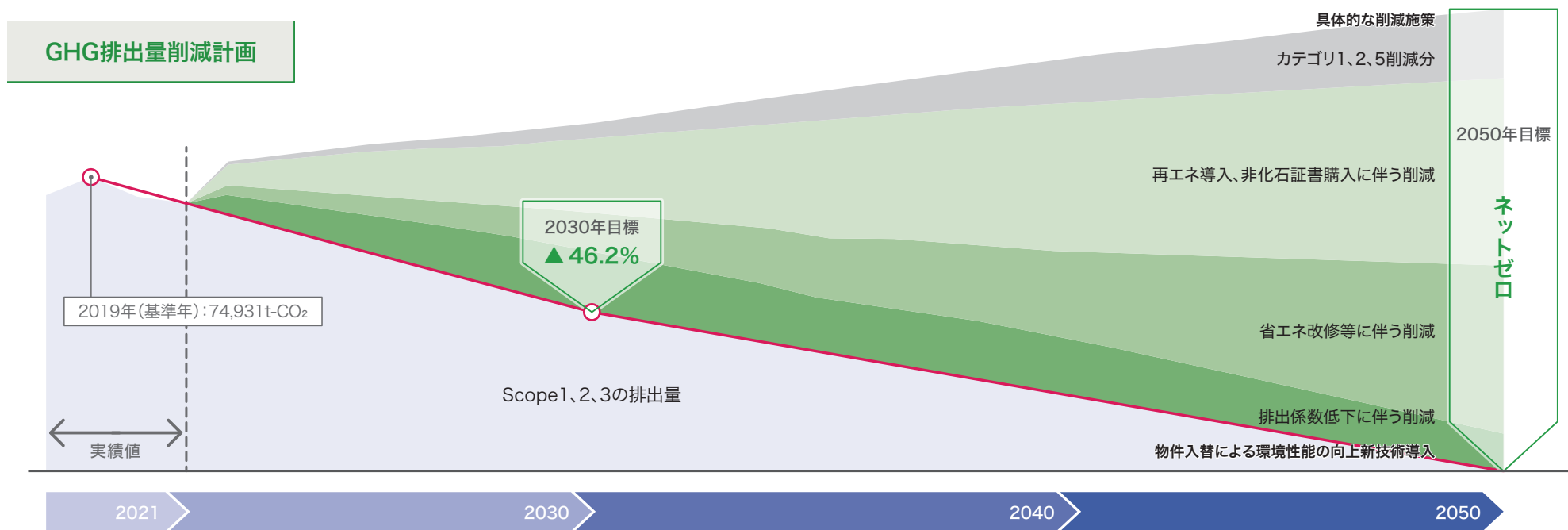
気候変動

JPR

TRIM

3. 低炭素移行計画

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及び取組みを推進していきます。



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3%の資産規模拡大(+33%)に伴う排出増加分を考慮	●カテゴリ1、2、5削減分	▲ 5%
	●非化石証書購入削減	▲ 25%
	●省エネ改修等に伴う削減	▲ 15%
	●排出係数低下に伴う削減	▲ 35%

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じた排出、カテゴリ2: 資材による排出、カテゴリ3: Scope 1、2に含まれない燃料及びエネルギー活動、カテゴリ5: 廃棄物処理に伴う排出、カテゴリ13: 保有物件を通じた排出

気候変動

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

1. エネルギー調達の切换え

電力会社の見直し

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

再生可能エネルギーの導入

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

2. 設備改修による取組み

高効率空調設備への更新

空調設備の消費電力量は建物全体に占める割合が高く、特に夏季高温時の電力需要は急激に増加します。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排出量削減に取り組んでいます。

LED照明への更新

専有部及び共用部の照明を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。

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及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・滅失及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。

気候変動

JPR

TRIM

3 リスク管理

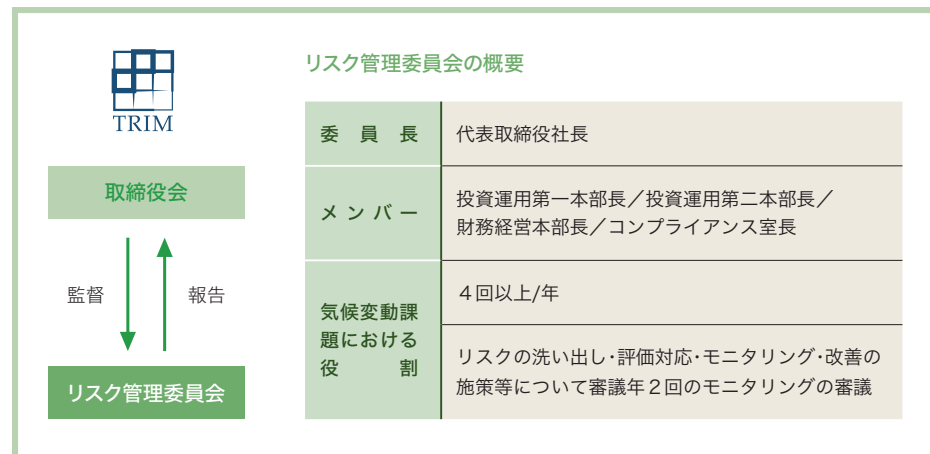
1. リスク管理

気候変動リスクについては、運用及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、経過並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。

2. 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上で、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。



4 指標と目標

GHG排出量削減目標

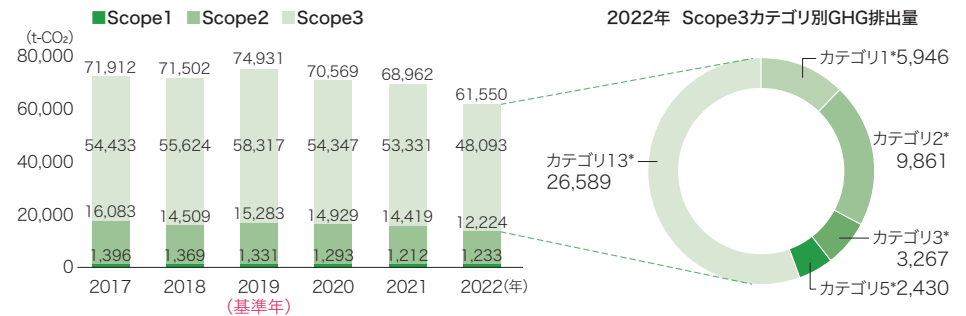
JPRは、2050年ネットゼロ目標に向けた新たなGHG排出量削減目標を策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的根拠に基づくものであるとして、SBTiによる認定を取得しました。なお、JPRでは2030年までにScope3を含めたGHG総排出量46.2%削減(2019年比)という、より対象範囲を拡大した目標を設定しております。

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

その他の目標(2030年)

JPRポートフォリオの環境認証取得 4スター又はAランク以上カバー率80%以上	環境性能で一定の評価水準以上のカバー率向上 CASBEE不動産評価認証におけるSもしくはAランク
水使用量原単位 10%削減(2017年比)	DBJ Green Building認証における5つ星もしくは4つ星 BELS認証における5つ星もしくは4つ星

GHG排出量の推移



*カテゴリ1: サプライチェーンを通じた排出、カテゴリ2: 資材による排出、カテゴリ3: Scope1、2に含まれない燃料及びエネルギー活動、カテゴリ5: 廃棄物処理に伴う排出、カテゴリ13: 保有物件を通じた排出

※2022年Scope3カテゴリ5の数値は、TRIMが算出した数値で第三者保証を受けていません。

サーキュラーエコノミー/再生可能エネルギー

JPR

TRIM

サーキュラーエコノミーの考え方

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中、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。この課題に取り組むために、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り組めます。

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。

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。

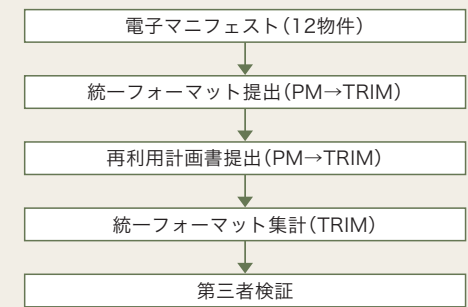
- 電子 manifests の導入
- 廃棄物データシステムの設定
- 分別ルールの徹底
- リサイクル強化・啓蒙活動

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、業務効率及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12物件については、電子 manifests 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



再生エネルギーの考え方

JPRが2050年目標として掲げるネットゼロ達成のためには、保有物件で使用する電力を再生可能エネルギー由来電力(以下、再エネ電力)に切り替えていくことが重要であると認識しています。再エネ電力導入にあたっては、財務への影響と有効性を踏まえつつ着実に推進します。

2022年12月時点での再エネ電力導入の物件は以下の通りです。

- 兼松ビル別館
- 南麻布ビル
- JPR千駄ヶ谷ビル
- JPR上野イーストビル
- JPR名古屋伏見ビル
- JPR人形町ビル
- 六番町ビル
- 銀座三和ビル
- 損保ジャパン仙台ビル
- グランフロント大阪
- JPRクレスト竹橋ビル
- JPR原宿ビル
- JPR千葉ビル
- 損保ジャパン和歌山ビル
- JPR心斎橋ビル
- JPR市ヶ谷ビル
- JPR日本橋堀留ビル
- JPR横浜日本大通ビル
- JPR堂島ビル
- JPR茶屋町ビル

不動産投資における配慮

JPR

TRIM

不動産投資における環境配慮の考え方

世界の平均気温上昇を1.5°C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更に推進するため、環境性能の高い物件への投資を推進しています。

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、TRIMの親会社でありJPRの主要な物件取得先である東京建物では、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。

対策事例(オリナスタワー)

錦糸町の「精工舎」工場跡地を、東京建物がオフィス・商業施設・レジデンスとして一体開発を行いました。当初、第三者機関による土壌調査で汚染物質が検出されましたが、同社は敷地の掘削除去と土壌を被覆する対策を実施しました。JPRが取得する際も、第三者機関による調査で、土壌や地下汚染の懸念がほとんどないことを確認しました。



オリナスタワー

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、メインスポンサーの東京建物は、自然エネルギー利用や先進的な省エネ技術を積極的に採用した開発を進めるほか、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。

開発事例(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は、東京駅と日本橋、銀座エリアの結節点である京橋に、2013年に竣工した大規模オフィスビルです。小規模な街区・建物が多く、機能更新がなかなか進まなかった京橋地区の街区を再編して大街区化を図ることで、周辺地域で最大級の大規模複合ビルが実現しました。地域全体で環境対策に取り組むため、同ビル6階に『京橋環境ステーション』を設置。地域のビルオーナー様に向けた省CO₂・省エネ対策の相談を受け付け、専門家が最適な提案を行う「エリアエネルギーマネジメントセンター」、様々な環境問題をわかりやすく学び、環境活動の機会と場を提供する「中央区立環境情報センター」などの運営を通じ、周辺地域一体となって“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



安心・安全への取組み

JPR

TRIM

安心・安全の考え方

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中でも、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70%と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(強靱性)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。

安全安心の向上

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

特に、安全面でのリスクが高い駐車場の管理運営においては、法的基準を上回る独自の安全基準を策定し、物件毎に検証と見直しを繰り返しながら継続的なリスク低減に取り組んでいます。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、利用者に対するきめ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更に高まっています。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。

防災訓練の実施

JPRの保有ビルでは、地震や自然災害等に対する防災訓練や啓蒙活動を定期的実施しています。外資系テナントが多い物件では、英語による非常放送など利用者の属性を考慮した対応も行います。TRIMにおいても、首都直下型地震を想定した物件被害等情報収集の迅速性を高める訓練を定期的実施し、対応能力の向上に努めています。

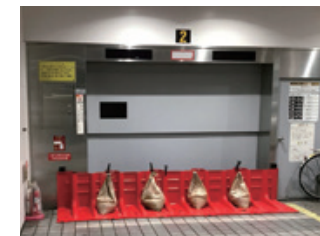


防潮板設置

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。



オリナスタワー 1階北口通路



損保ジャパン和歌山ビル 立体駐車場

テナントへの取組み

JPR

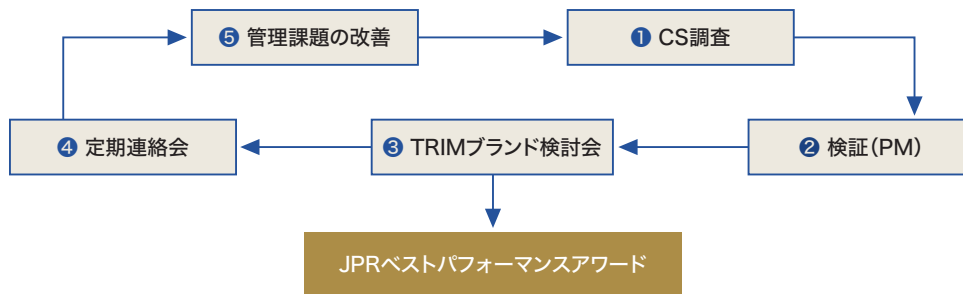
TRIM

テナントへの取組みの考え方

入居される方々の満足度向上(CS)は、長期安定稼働やテナント解約リスクの低減に繋がるため、分配金の安定性にとって重要なテーマです。テナントや利用者の皆様のご要望やご意見を直接伺い、設備やサービスに反映させることがCS向上への一番の近道と考え、様々な取組みを行っています。

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繋がり、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)

JPRが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

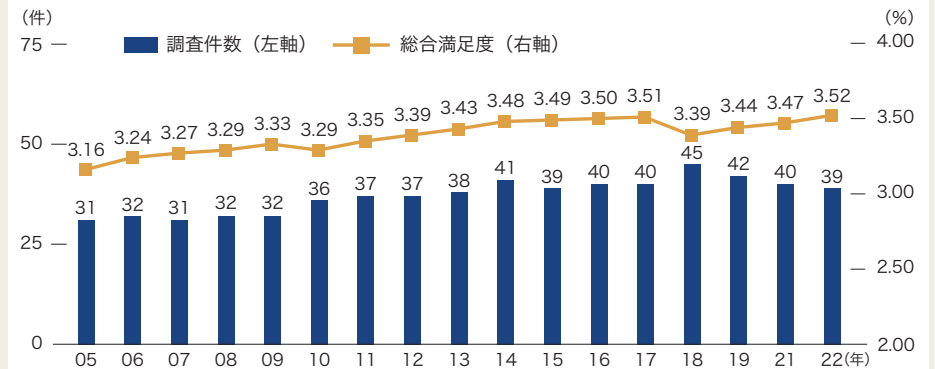
検証を機会とし、PM・BMの連絡会を実施し、管理課題の確認と対策を協議します。

⑤ 管理課題の改善

管理課題及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、課題の改善に取り組みます。

CS調査結果の推移

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



【2022年CS調査概要】 総合満足度：4点満点の平均値 調査対象：39物件、テナント444社

調査時期：2022年6月

設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急時対応、環境保全等

(注)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。

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繋げています。

JPRベストパフォーマンスアワード2022



JPR横濱ビル

地域コミュニティへの取組み

JPR

TRIM

地域への考え方

我々は、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様との対話に努めるとともに、保有物件の敷地・施設を地域交流の場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CO₂削減等に取り組む「京橋環境ステーション」や、多言語対応の医療施設・子育て支援施設なども設置しています。



オーバルコート大崎マークウエストでの事例

ビル入居者と地域住民の皆様とのコミュニケーションの一環として、管理組合を中心にビル屋上でサツマイモ栽培を行っています。夏の最盛期には、サツマイモがのびのびと伸び、葉の蒸散作用と遮熱効果によりヒートアイランド現象の緩和対策として効果を発揮しています。



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。



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。東京建物グループを中心に総勢200名を超えるボランティアが参加し、地域の美化に取り組んでいます。

TRIMでは、今後も地元の皆様との交流や、街の美化活動などを通して、地域コミュニティに貢献していきたいと考えています。



従業員への取組み

TRIM

従業員への考え方

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繋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。

人材戦略

TRIMは、外部から優秀な人材の新規採用を行い、誠実さと責任感を有するプロフェッショナルを育成しています。一方、不動産及び金融に精通した人材を確保するため、スポンサーである東京建物から、不動産投資や運用経験・ノウハウを有する専門性の高い人材を出自者として受け入れています。また、就業人口の減少に伴う将来の人材獲得リスクに対応するため、社員の年齢・性別等の構成を考慮した採用を行っています。更に、一人一人が能力を活かして働き続けられるよう、能力開発プログラムや資格取得支援、働きやすい職場環境や福利厚生の充実に努めており、これらの施策がTRIMの成長や運用能力の向上に貢献しています。

人材開発

TRIMは、従業員こそが最大の経営資源と考え、従業員の挑戦する姿勢に対し最大限の支援をします。すべての従業員が不動産投資運用のプロフェッショナルとして、より高い付加価値・新たな価値創造を実現できるよう、専門性の発揮、自己管理能力の向上に必要な教育研修体系を整備し、人材育成を行っています。

人材育成制度

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

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

能力開発

TRIM

能力開発(資格取得支援等)

TRIMでは、従業員が高い専門性を身につけられるよう能力開発を積極的に支援しています。スキルアップのため、利用制限のない講習受講システムを導入し、費用は会社が負担しています。また、講習等の受講の内容等については上席が面接による指導を行い、適切なキャリア形成に結びつけています。

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
37名	15名	3名	3名	1名	4名

●2023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)

専門スキル開発プログラム

TRIMでは、従業員の実務能力向上を支援し、専門家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実施しています。主な研修は以下の通りです。

名称	概要	実施時間
デューデリジェンス研修	物件取得等に伴うリスク対応等	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等	2月/8月
プロフェッショナル研修	不動産開発・社会情勢・建築技術等	不定期

2022年の取組み

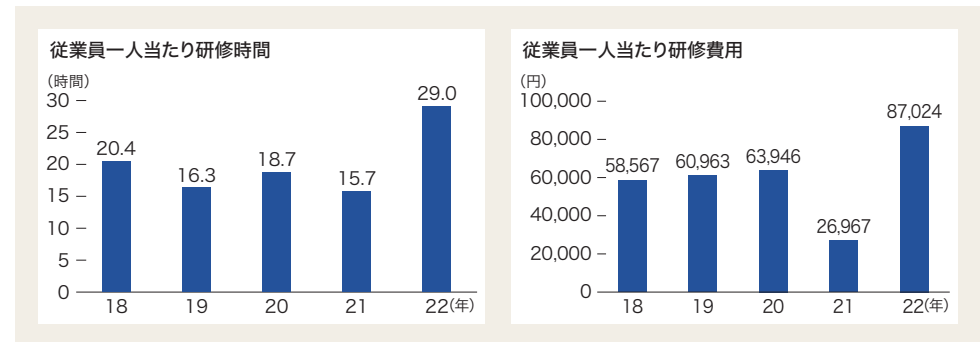
研修体系の充実

従業員からのスキルアップ支援要請に応え、新たな研修システムを導入し、ビジネス研修の範囲拡大を図りました。また、資格取得支援等を強化するため、通信教育コースを新たに採用するほか研修費用の会社負担増額を実施し、従業員が学びやすい環境整備に努めました。

一般研修

TRIMは全従業員・役員を対象に、下記の研修を定期的実施しています。

- 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
- ヘルスケア研修



適正かつ公正な評価制度

TRIMは、従業員の公正な処遇と人材育成を目的とした評価制度を設けています。評価については、公平性を期すため、多段階評価や評価水準について全社で調整を行います。評価結果は本人に通知され、異議申し立て等ができる制度を設けています。



ダイバーシティ&インクルージョン

TRIM

方針・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、マテリアリティの一つに「ダイバーシティ&インクルージョン」を特定しています。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様々な施策に取り組んでいきます。

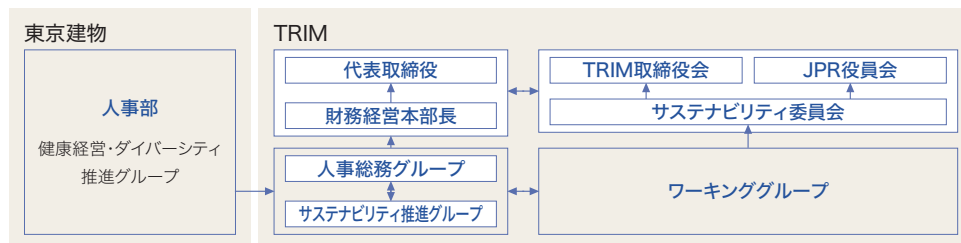
多様な人材が障壁を感じることなく、働きがいをもって職務に専念し、公平に活躍できる環境づくりを進めていくことは、新たなイノベーションやステークホルダーの視点に立った多様なサービスを生み出し、TRIMの成長に繋がると考えています。

体制

東京建物グループでは、「健康経営・ダイバーシティ推進グループ」を東京建物の人事部内に設置しています。東京建物が、グループ各社の労務担当部門と連携して各種施策を推進するなどグループ横断で取り組んでいます。

TRIMについては、最終的な意思決定者を代表取締役社長、執行責任者を人事を統括する財務経営本部長とし、人事総務グループが各種施策を推進しています。

なお、ダイバーシティ推進は人事総務グループとサステナビリティ推進グループが連携します。その取組みは、サステナビリティ委員会のワーキンググループで協議され、TRIM取締役会及びJPR役員会に報告しています。



施策

TRIMは、女性が自己の価値観や能力、個性を最大限に発揮し意欲的に働けるよう、女性活躍推進に取り組んでいます。働きやすい職場環境づくりに向け、ライフイベントに対応した各種制度を設けています。

また、妊娠・出産のための休業制度のほか、性別を問わず全従業員が利用できる育児・介護のための休暇制度を設けています。そのほか、60歳以上の希望する従業員に対して継続雇用し、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り組んでいます。

TRIMの指標

- 人権方針の周知：研修等で毎年実施
- 平均年次有給休暇取得率
- 女性管理職比率
- 育児休暇/介護休暇取得者数
- 新入社員数(男女別)
- 短時間勤務者数

DEI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、DEI研修の充実が多様な社員の働きやすい環境に繋がります。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、DEI研修を充実させています。これまで実施した研修は以下の通りです。

- TRIM人権研修
- 東京建物グループ人権研修
- DEI研修(外部講師招聘)
- 女性健康セミナー(男性社員受講推奨)

働きがいのある職場環境づくり

TRIM

働きがいのある職場環境づくりの考え方

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繋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。

従業員表彰制度

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



人材定着率の施策(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、福利厚生の実施や快適なオフィス環境づくりなどを推進することで、離職防止や人材定着の向上に努めています。そのひとつとして、永年勤続表彰制度を設け、長年在籍した従業員を表彰し、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。

投資口累積投資制度の導入

TRIMでは、JPR投資主とTRIM役職員の利害一致を促進し、JPRの業績向上と継続的な安定成長への意識を高めることを目的として、投資口累積投資制度を導入しています。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、従業員の資産形成としても活用しています。

*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繋がっています。

改善事例(2022年)

調査の結果を踏まえ、以下のような職務環境の改善を行っています。

アドバイザー制度の導入

新入社員に必要な実務スキルの習得やモチベーションの維持・向上を図るため、先輩社員が業務の進め方等を指導するほか、ランチ・懇親会の費用を支援するアドバイザー制度を導入しました。

カフェースの新設

コロナ禍により改めて重要性が認識された役職員間のコミュニケーションの場として、従業員の要望によりカフェースを新設しました。



研修体系の充実

アンケートにスキルアップ支援の拡大要望があり、新たな研修システムの導入や研修費用の会社負担の増額等を実施しました。

ワークライフバランスとヘルスケア TRIM

健康とワークライフバランスの考え方

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「健康診断受診率及び再検査受診率を毎年100%にすること」を目標に設定しています。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。

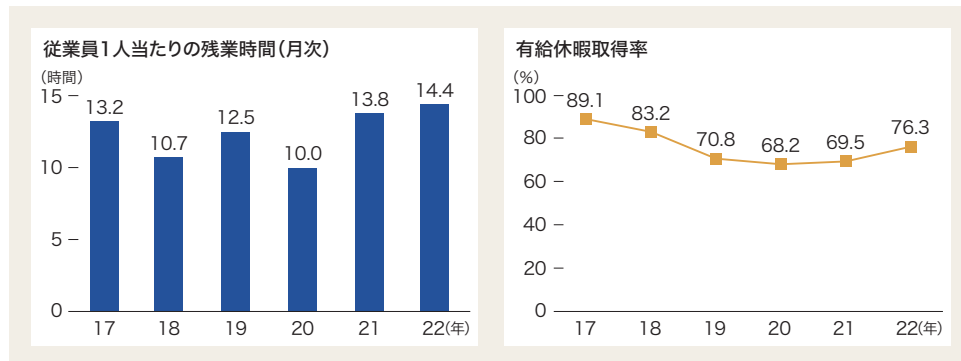
長時間労働の防止

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

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

関連DATA



しています。

また傷病の際に、安心して通院や療養のための休暇がとれるようシックリーブ制度を導入し、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態勢を整備しました。

福利厚生等その他の施策

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

- 育児・介護休暇、短時間勤務制度
- 福利厚生サービス提供会社との提携
- 慶弔見舞金制度
- 投資口累積投資制度
- 社内懇親会
- サテライトオフィスの提供
- 確定拠出年金制度
- 人間ドック受診費用提供

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、予防と早期治療にも取り組んでいます。メンタルヘルスケアについては、いつでも気軽に相談が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。

「健康経営優良法人2023」認定の取得

TRIMは東京建物グループとともに、役職員が健康に働き続ける環境づくりを推進しており、こうした取り組みが認められ、経済産業省より「健康経営優良法人2023」に認定されました。「健康経営優良法人認定制度」は、地域の健康課題に即した取り組みや日本健康会議が進める健康増進の取り組みをもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度です。



投資主・投資家への取組み

JPR

方針・考え方

投資主・投資家の皆様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。

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

ホームページのリニューアル



項目	2023年3月期	2022年3月期
売上高	1,000億円	950億円
営業利益	200億円	180億円
経常利益	150億円	140億円
純利益	100億円	90億円

2023年3月にJPRのホームページをリニューアルしました。上場20年を経て、物件数やニュースリリース、財務関連などの情報量が増加しており、その整理と視認性の向上を図りました。特に投資家の皆様の閲覧が多い財務ページでは、財務諸表を直接掲載するほか、収益指標などの財務チャートを新設しました。今後も多様なステークホルダーが知りたい情報により便利に活用できるホームページを目指し改良していきます。

TRIMホームページの情報充実

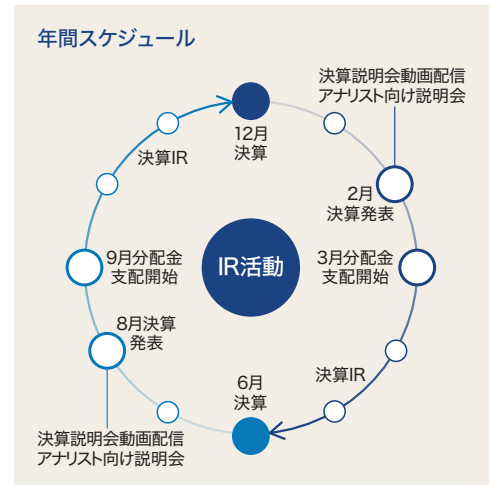
TRIMホームページについては、これまでJPRと一体で運用していたサイトを分離・独立し、閲覧性の向上と情報拡充に取り組みました。このページでは、TRIMの主要なアセットである従業員関連情報を中心に拡充し、従業員の親族やTRIM入社を検討する方々にとって関心の高いテーマを中心に掲載しています。



IR活動の状況

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

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



名称	2021年6月期～2021年12月期	2022年6月期～2022年12月期
決算説明会	2回	2回
国内機関投資家ミーティング	145回	135回
海外機関投資家ミーティング	51回	48回
個人投資家向けイベント	4回	6回

個人投資家向け説明会

JPRは、個人投資家の皆様向けの投資セミナーに積極的に参加しています。証券会社主催の説明会や各種イベント等に参加し、JPRの特徴・戦略や成長性をより理解いただけるよう分かりやすい説明を心がけています。



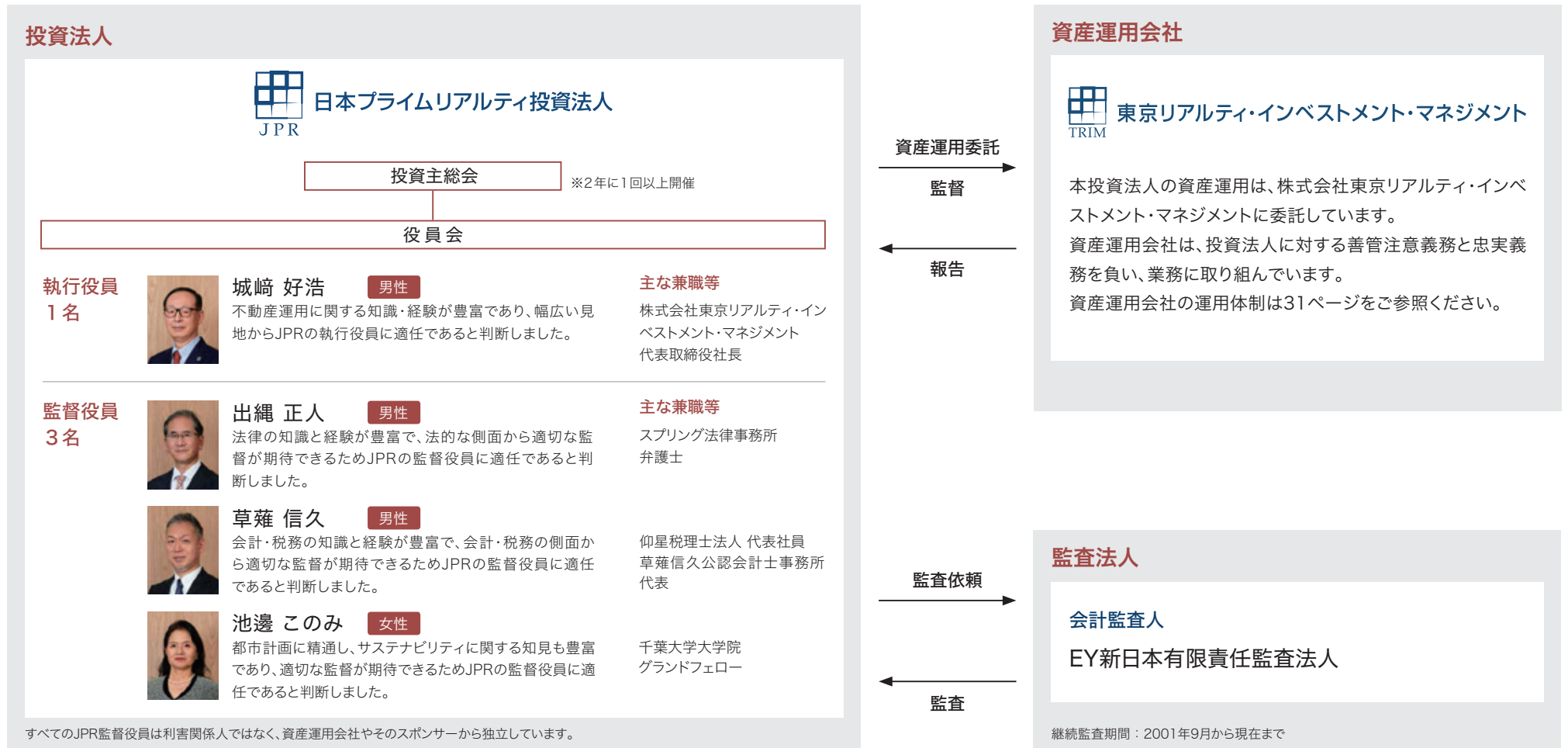
コーポレートガバナンス

JPR

TRIM

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り組んでいきます。



JPRのコーポレートガバナンス

JPR

TRIM

JPRの意思決定機関

執行役員及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、2022年6月期及び12月期(2022年1月~12月)における監督役員及び会計監査人の報酬は以下の通りです。

役職	氏名又は名称	2022年役員会出席状況	報酬 2022年6月期	報酬 2022年12月期
執行役員	城崎 好浩	14回/14回(100%)	—(注1)	—(注1)
監督役員(注2)	出縄 正人	13回/14回(92.9%)	6,300千円	6,300千円
監督役員(注2)	草薙 信久	13回/14回(92.9%)		
監督役員(注2)	池邊 このみ	13回/14回(92.9%)		
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	17,300千円(注3)	14,700千円(注4)

(注1)執行役員 城崎好浩は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注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。

(注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及び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。

(注4)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。

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定において定めています。主な内容は以下の通りです。

- 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上で売買を行うことができる。
- 役員は、本投資法人の投資証券について、他の役員と共同して又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ことがあります。そのような場合に損失が生じるのを防ぐために、JPR及び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、執行役員及び監督役員が議決に加わることを禁止する規程を設けております。

●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及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及び合理性について審査・検証を行っています。同委員会には、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上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又は代理 |
| 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 ^(注) | |

このような審査・検証及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。

(注)利害関係者への物件の賃貸とは、①新規に利害関係者と賃貸借契約を締結する場合及び②賃貸借契約の更改等において、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又は据置きの場合をいいます。

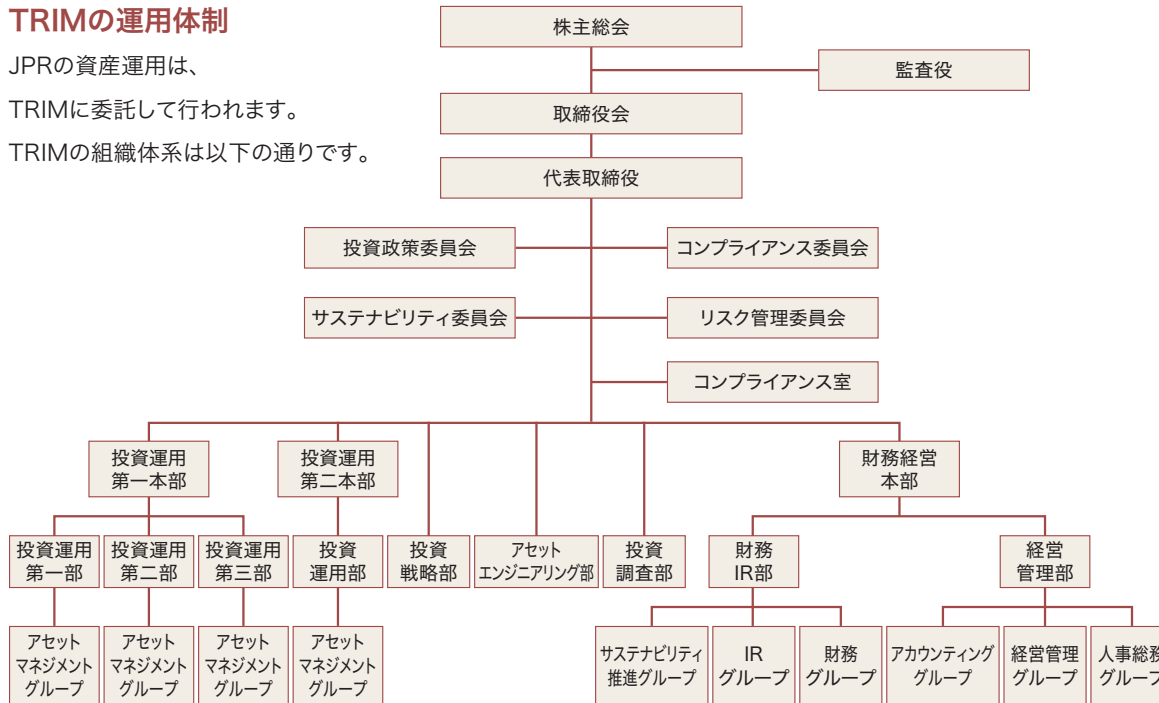
TRIMのコーポレートガバナンス TRIM

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。

TRIMの運用体制

JPRの資産運用は、TRIMに委託して行われます。TRIMの組織体系は以下の通りです。



取締役会



代表取締役社長
城崎 好浩



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）
小沼 裕

監査役（非常勤）
紅林 優光

監査役（非常勤）
神野 勲

① 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

② 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（独立した弁護士資格を有する社外の有識者）

■ 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

※利害関係取引及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

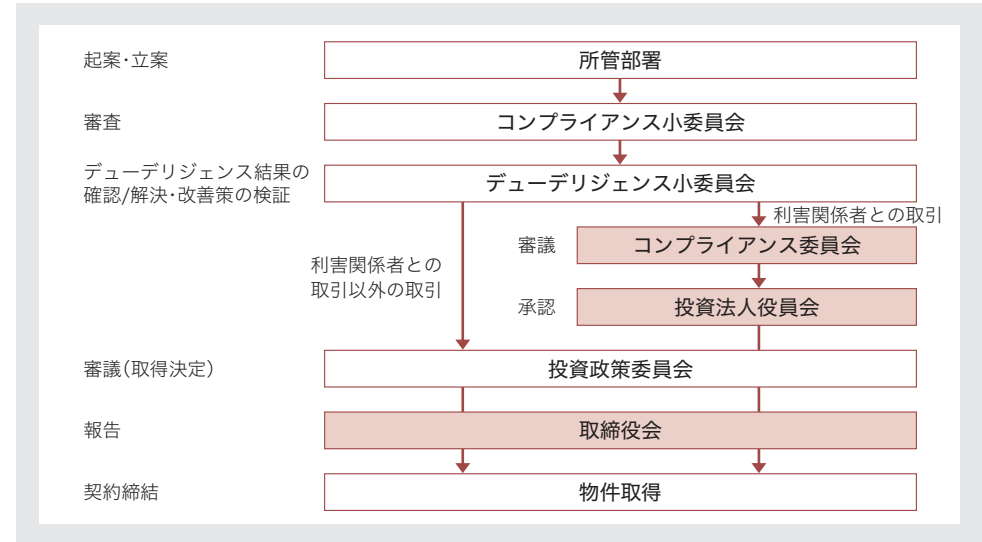
TRIMは、投資運用の意思決定機関として「投資政策委員会」を設置しています。同委員会は代表取締役社長、議案を立案した本部長、財務経営本部長、特別委員で構成します。特別委員はTRIM及びJPRと利害関係のない第三者に委託し、現在は外部の不動産鑑定士を選定しています。また、同委員会には、コンプライアンス室長が出席し、議案の内容について遵法性の観点からの確認を強化しています。投資法人の投資運用の対象及び方針に関する事項、運用計画・実行に関する事項、個別資産の取得若しくは売却又は運用に関する個別事項なども、同委員会で決定します。

取得又は売却については、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。更に、事前に同委員会の下部組織である「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(=適正評価手続)の内容審査を強化しています。利害関係者との取引に関しては、特別委員を含む全構成員の賛成が必要であり、意思決定に慎重を期しています。

なお、各委員会の決定事項及び決定手続きが法令、諸規則、JPRの規約、社内規程等に违背していないか、各委員会開催の直前にコンプライアンス小委員会を開催して審議し、その結果をコンプライアンス室長が各委員会における審議に入る前に報告を行います。更に規程等に則りTRIMの取締役会及びJPR役員会への付議又は報告を各本部長及び各部長に指示します。

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(独立した弁護士資格を有する社外の有識者))の過半数が出席し、全員の賛成をもって決議 ※利害関係取引及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)



(注1) 上図に加え、投信法に定める役員会の承認及び投資法人の同意が必要な場合があります。

(注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、又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

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

TRIMがJPRから受け取った報酬の内訳は以下の通りです。

	2022年6月期(2022年1月~6月)	2022年12月期(2022年7月~12月)
運用報酬 1	242百万円	246百万円
運用報酬 2	204百万円	208百万円
運用報酬 3	355百万円	338百万円
運用報酬 4・5	82百万円	64百万円

(注) TRIMの運用報酬額の詳細については、有価証券報告書「第1 ファンドの状況 4 手数料及び税金(3) 管理報酬等」をご覧ください。

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及びその投資主・テナント等様々なステークホルダーの信頼に応えていきます。

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、投資家及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

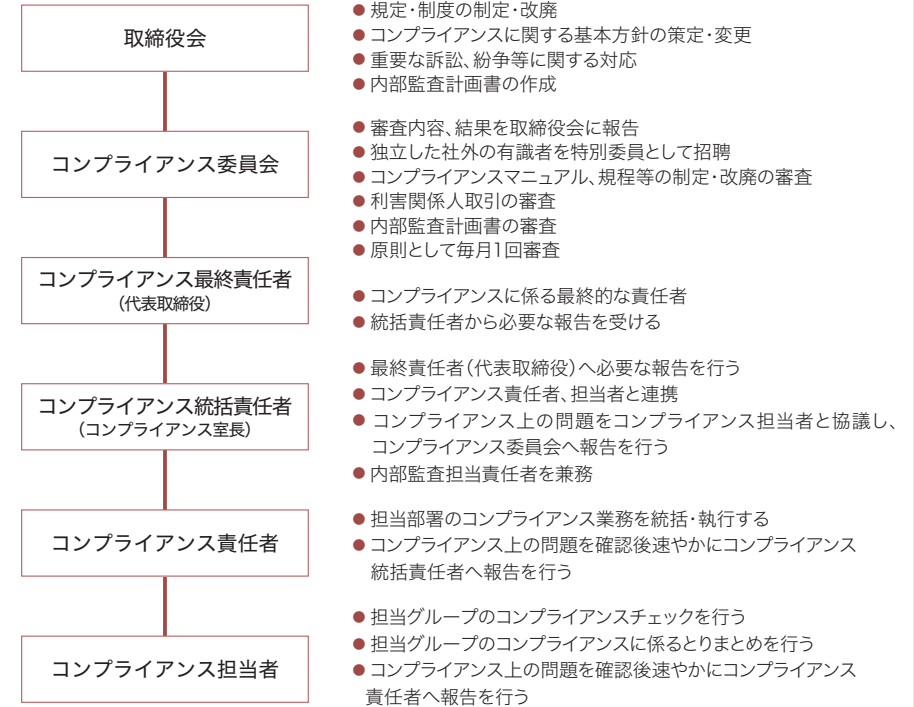
TRIMは、ステークホルダーからの信頼性の維持向上及び内部統制機能を高めるため定期監査を毎年実施しています。定期監査については、コンプライアンス室が主導のもと客観性を保つため外部の監査法人に依頼し、法令や社内規定、ルール等の順守状況を確認しています。

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上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り組んでいます。

コンプライアンス推進体制



※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。

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
回数	8回	12回	8回	8回	8回	11回
受講率(%)	100	100	99.1	97.7	98.6	98.4

内部通報者の保護

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」を設置しています。ハラスメントに関する相談と、法令違反や不正行為などコンプライアンス違反を未然に防止、又は早期に解決するための通報・相談を兼ねて外部の窓口で受け付けています。グループのすべての従業員等が利用でき、相談者のプライバシーは保護されます。

受け付けた通報・相談は、東京建物法務コンプライアンス部に報告され、同部又はグループ会社各社の通報窓口もしくは、各社ハラスメント対応窓口で、内容に応じた調査・事実確認等を行います。調査の結果、コンプライアンスに違反する行為に対しては、速やかに是正措置及び再発防止策を講じるなど、適宜対応を行います。通報者は、公益通報者保護法に則り、適切に保護します。

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

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り組んでいます。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」x, xi条）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。

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

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
リスク管理委員会			モニタリング*	*定例リスク(定性/定量)		モニタリング*			モニタリング*			
						●リスク管理改善プログラム 進捗モニタリング						
自主点検(年2回)		自主点検	コンプライアンスによる検証	報告*					自主点検	コンプライアンスによる検証	報告*	
					※コンプライアンス委員会・取締役会							
コンプライアンスプログラム	進捗報告			進捗報告	プログラム策定(7-12月分)			進捗報告			進捗報告	プログラム策定(1-6月分)
コンプライアンス研修												
コンプライアンス委員会	定例委員会(毎月)											
上記委員会審査事項	利害関係者取引など											
内部監査				計画	実地監査			監査報告				
	●フォローアップ報告(昨年度実施分)			●フォローアップ報告(昨年度実施分)								

(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、多様化及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。

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、更にJPRの運営及び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及び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及び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。

情報セキュリティ

我々は、継続的安定的に事業を行う上で、情報の適正な活用と不正アクセス・情報の紛失漏えいなどの防止に努めています。情報管理にあたり、様々な脅威（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のリスク体制

TRIMは、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、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。

①運用ガイドライン遵守

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

②決定プロセスの明確化

投資政策委員会規則を定め、本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産の調査、取得、運営管理その他の業務それぞれにおいて事務手順書を作成する等、客観的な業務手順を確立してリスクの管理に努めています。

③利益相反リスク防止

コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを定めています。投資政策委員会に先立ってコンプライアンス小委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会における利害関係者との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって法令違反のリスク、利益相反のリスク防止に努めています。

④インサイダー取引防止及びフォワード・コミットメントの管理

内部者取引規程を定めて、役職員によるインサイダー取引等の防止に努めています。また、フォワード・コミットメントマニュアルを定めて、フォワード・コミットメントを行う際に、特に慎重な審査及び十分な審議を経ることとし、リスクの管理に努めています。

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。

データ集

JPR

環境データ

項目・単位		2020年	2021年	2022年
電気使用量*	総量(MWh)	89,317	92,071	96,087
	原単位(MWh/m ²)	0.132	0.136	0.144
ガス使用量*	総量(MWh)	16,352	15,853	17,142
	原単位(MWh/m ²)	0.024	0.023	0.026
熱使用量*	総量(MWh)	14,043	14,182	14,925
	原単位(MWh/m ²)	0.021	0.021	0.022
エネルギー使用量*	総量(MWh)	119,712	122,106	128,154
	原単位(MWh/m ²)	0.176	0.180	0.192
水使用量*	総量(m ³)	444,263	422,704	480,162
	原単位(m ³ /m ²)	0.654	0.624	0.720
Scope1*	総量(t-CO ₂)	1,293	1,212	1,233
	原単位(t-CO ₂ /m ²)	0.0019	0.0018	0.0018
Scope2* (マーケットベース)	総量(t-CO ₂)	14,929	14,419	12,224
	原単位(t-CO ₂ /m ²)	0.0220	0.0213	0.018
Scope1+2* (マーケットベース)	総量(t-CO ₂)	16,222	15,631	13,457
	原単位(t-CO ₂ /m ²)	0.0239	0.0231	0.0199
Scope3*(注1)	(t-CO ₂ e)	54,347	53,328	48,093
カテゴリ1*	(t-CO ₂ e)	5,857	5,729	5,946
カテゴリ2*	(t-CO ₂ e)	10,383	10,158	9,861
カテゴリ3*(注1)	(t-CO ₂ e)	3,279	3,245	3,267
カテゴリ5*(注2)	(t-CO ₂ e)	2,001	1,979	2,430
カテゴリ13* (マーケットベース)	(t-CO ₂ e)	32,827	32,220	26,589

※各データは、JPRが把握できる範囲の数値を記載しています。

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

※各原単位は、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。

(注1)算出方法の変更により、数値に修正が生じております。なお、第三者保証後、数値が変わる可能性があります。

(注2)2022年の数値は第三者保証前の数値です。なお、2020年、2021年の数値は同保証を受けています。

※報告数値の信頼性を確保するため、環境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及び数値には*マークを付しています。

社会データ

項目	2020年	2021年	2022年
従業員数(正社員・契約社員)*	45名	48名	54名
全従業員に占める正社員比率*	95.6%	90.0%	90.7%
正社員数*	43名	43名	49名
(内、男性)	34名	32名	38名
(内、女性)	9名	11名	11名
契約社員数*	2名	5名	5名
(内、男性)	1名	2名	2名
(内、女性)	1名	3名	3名
出向者数*	9名	8名	10名
(内、男性)	8名	7名	9名
(内、女性)	1名	1名	1名
女性社員比率*	22.2%	29.2%	25.9%
女性管理職の比率*	0.0%	0.0%	6.3%
女性取締役の人数*	0名	0名	0名
平均勤続年数*	7年2ヵ月	7年0ヵ月	7年5ヵ月
(男性)	6年9ヵ月	7年3ヵ月	7年4ヵ月
(女性)	8年4ヵ月	6年7ヵ月	7年6ヵ月
新規採用者数*	5名	10名	4名
(内、男性)	4名	6名	3名
(内、女性)	1名	4名	1名
離職者数*	0名	6名	1名
(内、男性)	0名	6名	0名
(内、女性)	0名	0名	1名
離職率*	0%	12.5%	1.8%

データ集

TRIM

社会データ

項目	2020年	2021年	2022年
有給休暇取得率*	68.2%	69.5%	76.3%
健康診断受診率*	100.0%	100.0%	100.0%
年間総研修時間*	839.0時間	755.5時間	1,518時間
従業員1人当たり研修時間*	18.7時間	15.7時間	29時間
研修を受けた役職員の割合	100.0%	100.0%	100.0%
従業員1人当たり研修費用*	63,946円	26,967円	87,024円
サステナビリティ研修受講率*	93.0%	52.0%	94.7%
従業員1人当たりの残業時間(月次)*	10.0時間	13.8時間	14.4時間
(男性)	10.7時間	15.4時間	16.7時間
(女性)	8.0時間	10.1時間	9.6時間
育児休暇取得者*	0名	0名	0名
介護休暇取得者*	0名	0名	0名
短時間勤務者*	0名	0名	0名
従業員満足調査(満足回答比率)	84.2%	73.2%	71.7%
従業員満足調査回答率	93.0%	97.6%	92.0%

ガバナンスデータ

項目	2020年	2021年	2022年
常勤取締役員数*	3名	3名	3名
(内、男性)	3名	3名	3名
(内、女性)	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

※報告数値の信頼性を確保するため、環境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及び数値には*マークを付しています。

グリーン・サステナビリティファイナンスの状況 JPR

グリーンボンド発行残高(2022年12月末時点:130億円)

■ 第24回無担保投資法人債

発行額(百万円)	5,000
発行日	2019年7月31日
償還期限	2029年7月31日
利率	0.57%
摘要	無担保・無保証
資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ●2010年5月31日取得 JPR千駄ヶ谷ビル(20億円) ●2012年8月8日取得 薬院ビジネスガーデン(30億円)

■ 第28回無担保投資法人債

発行額(百万円)	1,000
発行日	2021年12月7日
償還期限	2036年12月5日
利率	0.67%
摘要	無担保・無保証
資金使途	●2021年10月28日追加取得 ライズアリーナビル(10億円)

サステナビリティファイナンス発行残高(2022年12月末時点:20億円)

■ 第27回無担保投資法人債

発行額(百万円)	1,400
発行日	2021年12月7日
償還期限	2031年12月5日
利率	0.42%
摘要	無担保・無保証
資金使途	●2020年12月24日取得 大手町フィナンシャルシティノースタワー(14億円)

■ 第25回無担保投資法人債

発行額(百万円)	6,000
発行日	2020年11月26日
償還期限	2030年11月26日
利率	0.51%
摘要	無担保・無保証
資金使途	●2010年5月31日取得 JPR千駄ヶ谷ビル(60億円)

■ グリーンローン

借入額(百万円)	600
借入日	2022年3月30日
返済期限	2032年3月30日
利率	0.675%
摘要	無担保・無保証
資金使途	●2021年10月28日追加取得 ライズアリーナビル(6億円)

■ サステナビリティローン

借入額(百万円)	600
借入日	2022年3月30日
返済期限	2032年3月30日
利率	0.675%
摘要	無担保・無保証
資金使途	●2020年12月24日取得 大手町フィナンシャルシティノースタワー(6億円)

サステナビリティ認証取得物件

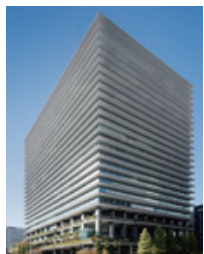
JPR



DBJ Green Building

13 物件

- ★★★★★：1物件
- ★★★★：4物件
- ★★★：8物件



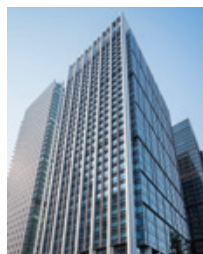
東京スクエアガーデン
★★★★★



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
★★★★



川崎ダイスビル
★★★★



JPR千駄ヶ谷ビル
★★★



37 物件

- Sランク：19物件
- Aランク：17物件
- B+ランク：1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



ハウジング・
デザイン・センター神戸
Sランク

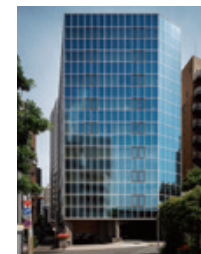


JPR原宿ビル
Sランク



3 物件

- ★★★★★：1物件 (ZEB Oriented)
- ★★★★：1物件
- ★★★：1物件



JPR麴町ビル
★★★



FUNDES上野
★★



この建物のエネルギー消費量40%削減
2022年9月14日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

JPR大宮ビル



独立保障声明書

JPR



LRQA独立保証声明書

サステナビリティレポートに記載された日本プライムリアルティ投資法人及び株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの2022年環境・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）からの依頼に基づき、2022年（2022年1月1日～12月31日）のサステナビリティレポートに記載された会社の保有する投資物件の環境データと資産運用業務を委託している株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下、TRIM）の社会データ（以下、報告書という）に対して、検証人の専門的判断による重要性水準において、ISAE 3000（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¹

環境データ²

- 電気使用量（総量[MWh]・原単位[MWh/m²]
- 都市ガス使用量（総量[MWh]・原単位[MWh/m²]
- 熱使用量（総量[MWh]・原単位[MWh/m²]
- 水使用量（総量[m³]・原単位[m³/m²]
- GHG 排出量 [tCO₂e]^{3,4}
- スコープ 1 GHG 排出量 [tCO₂e]^{5,6}
- 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） [tCO₂e]
- スコープ 3 GHG 排出量（カテゴリ1/2/3/5/6/7/8/13） [tCO₂e]
- 年間廃棄物量 [トン]^{7,8}
- リサイクル率 [%]

社会データ⁹

- 常勤取締役員数（代表取締役を除く）

¹ サステナビリティレポートにおいて「リマックス」を付した環境データおよび社会データについて限定的保証業務を行った。
² 各エネルギー使用量、水使用量、スコープ 1・2 GHG 排出量に関しては、オフィスと商業施設の内部についても検証対象としている。また、各原単位は、会社の保有持分相当の延床面積に、各年毎の平均稼働率（賃貸面積/賃貸可能面積）を乗じた面積により算出している。
³ GHG の定量化には固有の不確かさが前提となる。
⁴ スコープ 1 GHG 排出量とスコープ 2 GHG 排出量の合計
⁵ スコープ 1 GHG 排出量はエネルギー起源 CO₂ を対象とする。
⁶ 投資物件で消費された非常用発電機燃料は対象外である。
⁷ スコープ 3 カテゴリ 5 排出量、年間廃棄物量とリサイクル率は、2021 年度（2021 年 4 月 1 日～2022 年 3 月 31 日）の実績を対象とする。
⁸ 全 66 投資物件中の規模の小さな 2 物件については、自前で廃棄物管理を行っていない等の理由により、総量に含めていない。
⁹ 社会データは、2022 年度（2022 年 4 月 1 日～2023 年 3 月 31 日）の実績を対象とする。



- 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）¹⁰
- 離職率¹⁰
- 有給休暇取得率
- 健康診断受診率
- 年間総研修時間
- 従業員 1 人当たり研修時間
- 従業員 1 人当たり研修費用
- 研修を受けた従業員割合
- サステナビリティ研修を受けた従業員の割合
- 従業員 1 人当たりの残業時間（月次）（平均値および男女別内訳）
- 育児休暇取得者
- 介護休暇取得者
- 短時間勤務者¹¹

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¹²、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、記載の漏れ及び断りがな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。
・ データの収集と報告書の作成に関与する関係者へのインタビューを行った。
・ サンプル링手法を用いて、集計されたデータの再計算と元データとの突合を行った。

¹⁰ 自己都合退職のみ

¹¹ 自己都合のみ

¹² 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。



- 集計された 2022 年の環境データ¹および 2022 年度の社会データの検証を実施した。
- データマネジメントシステムの運用状況を確認する為、東京建物東渋谷ビル、JPR 大宮ビルおよび本社を訪問した。

観察事項

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

基準、透明性及び独立性

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委任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検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 2023 年 7 月 19 日

由岐中 一希
LRQA 主任検証人
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A10F
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, 2023.

免責事項

- 本レポートは、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。JPRの投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。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。
- 本レポートは、金融商品取引法、投資信託及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、本レポートのデータ・分析等は、過去の一定期間の実績に基づくものであり、将来の運用成果及び変動等を保証するものではありません。
- 本レポートで提供している情報に関しては、その正確性及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。
- 本レポートに基づいて取られた投資行動等の結果については、JPR及びTRIM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。