TOKYU REIT

サステナビリティレポート

2025



TOKYU REIT

CONTENTS

サステナビリティに対する考え方 5
- トップメッセージ 6
- 東急グループの目指すもの 6

サステナビリティ方針・推進体制 7
- サステナビリティ方針 8
- サステナビリティ推進体制 8

重要課題(マテリアリティ)の特定 10
- 特定プロセス 11
- 重要課題(マテリアリティ)と関連性の強いSDGs 11

ステークホルダーエンゲージメント 12
- ステークホルダーエンゲージメント 13
- 顧客本位の業務運営方針 13

気候変動への対応 14
- 気候変動に対する現状認識 15
- 気候関連財務情報開示
- タスクフォース(TCFD)提言への賛同 15
- ガバナンス体制 15
- 戦略 16
- リスク管理 19
- 指標と目標 19

環境(Environment) 20
- 環境への配慮 21
- 省エネルギーと低炭素化の推進 21
- 節水と廃棄物削減の推進 22
- 物件取得時における環境リスク評価 22
- グリーンリースの導入 22
- エネルギー資源の有効活用 22
- 生物多様性の保全 23
- 都市開発に関する取り組み 23
- スポンサーの環境への取り組み 24

社会(Social)／社会配慮への取り組み 25
- ステークホルダーへの情報開示と対話 26
- テナントの安全・快適性の向上 26
- サプライチェーンマネジメント 29
- 地域社会への取り組み 31

社会(Social)／資産運用会社の役職員への取り組み 34
- 人材確保・育成戦略 35
- 働きやすい職場環境整備とワークライフバランス 37
- DEI(Diversity, Equity and Inclusion)関連の取り組み 40
- 人権の尊重 40
- 労働基準 41
- 役職員データ 41

ガバナンス(Governance)／ガバナンス体制の整備・運用 42
- 実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用 43

ガバナンス(Governance)／コンプライアンス・リスクマネジメント 47
- コンプライアンス・リスクマネジメントの推進 48
- 資産運用会社のコンプライアンス・リスクマネジメントに関する各種取り組み 50

国際イニシアティブ／外部認証・評価 52
- 国際イニシアティブ 53
- 外部認証・評価 53
- グリーンビルディング認証 54

グリーンファイナンス 60
- グリーンファイナンス・フレームワークの概要 61

GRI スタンダード対照表 64

■ **編集方針**

本レポートは、東急リアル・エステート投資法人(以下、本投資法人)及び資産運用会社である東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社(以下、資産運用会社)が推進するサステナブルな社会の実現に向けた取り組みについて、投資主をはじめとする様々なステークホルダーの皆様に対してご報告することを目的として発行しました。

■ **報告範囲**

本投資法人及び資産運用会社

■ **報告期間**

2025年度(2025年4月～2026年3月)
(一部内容は当該期間以前・以後の情報を記載しています)

■ **発行年月**

2026年11月(原則年1回発行)

■ **参考にしたガイドライン**

GRIスタンダード(2021年)

■ **ESGに関するお問い合わせ窓口**

【資産運用会社】
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
電話番号:03-5428-5828

本レポートは2026年10月時点の公式HPの情報を基に作成されています。作成時点のずれが生じていることから、和文レポートと英文レポートの内容が異なる場合がございます。
本レポートの作成に当たっては注意を払っておりますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正を行う可能性がございます。
最新情報については、公式HPにて随時更新していますので、そちらをご参照ください。

概要

投資法人

東急リアル・エステート投資法人（以下、本投資法人）は、2003年9月10日に東京証券取引所に上場した、東急株式会社がスポンサーの首都圏特化型REITです。投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性、及び透明性の確保を基本方針としています。投資対象地域を今後も成長が期待される東京都心5区地域及び東急沿線地域を中心とした首都圏に限定している点が大きな特徴です。投資対象用途はオフィス、商業施設、住宅及びそのいずれかを含む複合施設としています。

成長力のある地域における
競争力のある物件への投資

投資法人名	東急リアル・エステート投資法人 （英文名：TOKYU REIT, Inc.）
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 渋谷マークシティ　ウエスト13階
代表者	執行役員 佐々木 桃子
設立	2003年6月20日
上場	2003年9月10日
上場証券取引所	東京証券取引所不動産投資信託証券市場 （証券コード8957）
決算期	1月・7月 決算期間は毎年2月1日から7月末日及び8月1日から翌年1月末日

資産運用会社

東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社（以下、資産運用会社）は本投資法人の資産運用受託を目的に2001年6月に設立された会社です。
資産運用会社の株主であり、本投資法人のスポンサーでもある東急株式会社（以下、東急（株））をはじめとする東急グループが広範囲にわたる事業分野で培ってきたノウハウや人材を最大限に活用するとともに、東急（株）とのコラボレーション（協働）により、ポートフォリオと投資対象エリアの継続的な価値向上に取り組んでいます。

会社名	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 （英文名：Tokyu Real Estate Investment Management Inc.）
所在地	〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番1号 渋谷マークシティ　ウエスト13階
代表者	代表取締役執行役員社長　佐々木 桃子
設立	2001年6月27日
資本金	3億円（発行済株式数6,000株）
株主	東急株式会社（100%）
事業内容	金融商品取引業（投資運用業）

スポンサー

東急グループは、1922年の「目黒蒲田電鉄株式会社」設立に始まり、2026年3月31日現在、217社7法人で構成され、交通事業、不動産事業、生活サービス事業、ホテル・リゾート事業を事業分野としています。
スポンサーである東急（株）はその中核企業として、「まちづくり」を事業の根幹に置きつつ、長年にわたって、日々の生活に密着したさまざまな領域で事業を進めています。

会社名	東急株式会社 （英文名：TOKYU CORPORATION）
所在地	〒150-8511 東京都渋谷区南平台町5-6（本社）
設立	1922年9月2日
資本金	1,217億24百万円 （2025年3月31日現在、単位未満切捨）
上場証券取引所	東京証券取引所　プライム市場
事業内容	不動産賃貸業、不動産販売業、その他事業

上場以来の歩みとサステナビリティへの取り組み

本投資法人は、2003年の上場以来、投資主価値の最大化を究極の目的に、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行ってまいりました。
今後も「100年REIT（100年成長し続けるREIT）」を目指して、「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」により、安定的な収益及び配当の確保を目指すとともに、サステナブルな社会の実現に向けた貢献を進めるべく、取り組みを推進していきます。

2003年 9月 投資法人
東京証券取引所に上場
（J-REITとして7番目）

2004年 8月 投資法人
国内公募による新投資口発行
第三者割当による新投資口発行

2005年 8月 投資法人
国内公募による新投資口発行
第三者割当による新投資口発行

2013年 8月 投資法人
国内公募による新投資口発行
第三者割当による新投資口発行

2014年 3月 投資法人 資産運用会社
環境への配慮に関する方針を策定

2015年 2月 投資法人
初のDBJ Green Building認証取得（2物件）

2015年10月 投資法人
初のGRESBリアルエステイト評価「Green Star」の評価取得
→以降12年連続取得（2015年-2026年）

2017年 1月 投資法人
初のBELS認証取得（1物件）

2020年 3月 投資法人 資産運用会社
サステナビリティに関する重要課題（マテリアリティ）の特定

2021年 7月 投資法人
運用資産23物件において再生可能エネルギー100%電力の導入

2021年 9月 投資法人
初のCASBEE不動産評価認証取得（3物件）

2022年 3月 資産運用会社
サステナビリティ方針を制定
サステナビリティ推進委員会の設置

2022年 7月 投資法人
グリーンファイナンス・フレームワーク策定/
グリーンファイナンス・フレームワーク評価の取得

2022年 8月 資産運用会社
TCFD提言への賛同/
TCFDコンソーシアムへの加入
（注）TCFDコンソーシアムは2026年4月に「GXフューチャー・コンソーシアム」に改組

2022年10月 投資法人
GRESBリアルエステイト評価「4 Star」、開示評価「A評価」への向上
初のグリーンボンドを発行

2022年12月 投資法人
初のグリーンローンを実施

2023年 3月 投資法人
環境認証取得比率目標・中長期温室効果ガス排出量削減目標の策定
TCFD定性シナリオ分析を開示

2023年 6月 投資法人
MSCI ESG格付「BBB」への向上

2024年 3月 資産運用会社
環境認証取得比率目標達成

2025年 3月 資産運用会社
サプライチェーン方針策定

2025年 7月 資産運用会社
サステナビリティ方針を改定

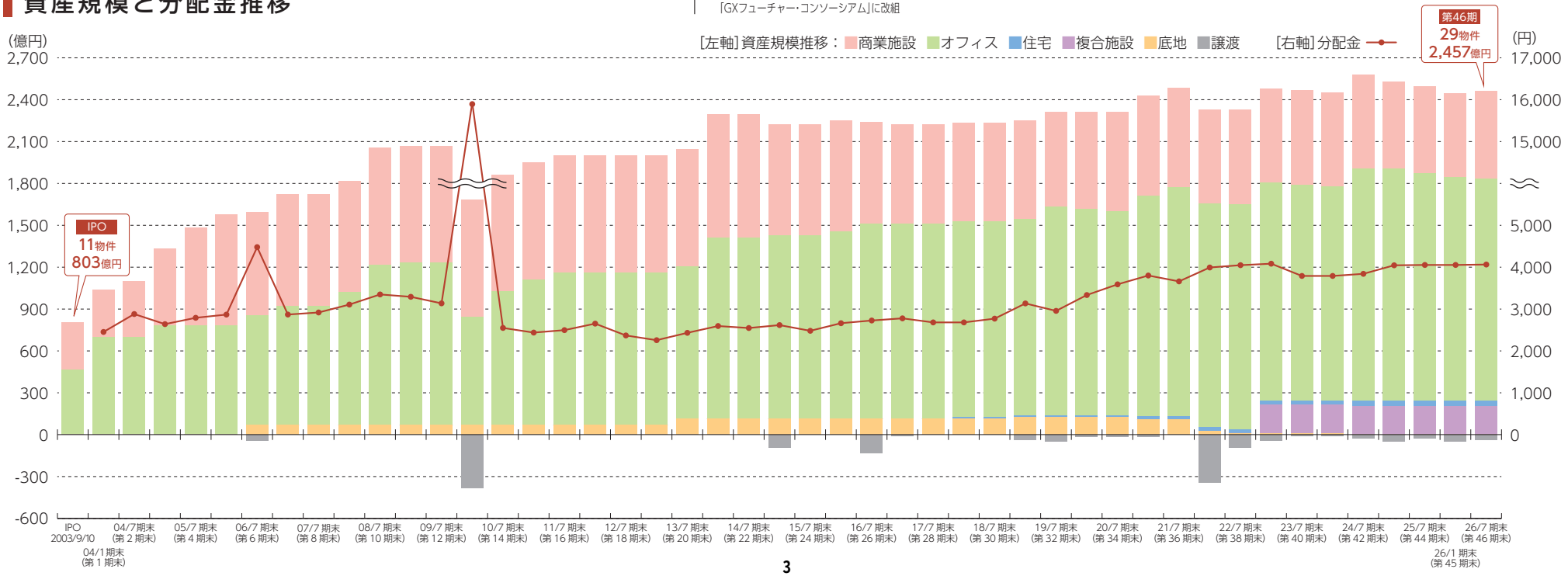
2025年 8月 投資法人
SBT認定を取得

2026年 1月 投資法人
初のCDP気候変動プログラムへの参加

2026年 1月 投資法人
サステナビリティ方針を制定

2026年 3月 投資法人
MSCI ESG格付「AA」への向上

資産規模と分配金推移



ハイライト

各種施策の進捗状況

エネルギー

目標　エネルギー使用量原単位
5年間の年平均1%以上の削減

実績　29.7%削減

温室効果ガス

目標　温室効果ガス排出量(総量ベース)(2019年度比)
2030年度までにScope1+2で84.8%、Scope3で46.2%削減
2050年度までにネットゼロを達成し、Scope1+2+3で90%以上削減

実績
<Scope1+2>　77.5%削減
<Scope3>　35.3%削減
<Scope1+2+3>　43.4%削減

水

目標　取水量原単位
2019年度実績数値の維持

実績　6.8%削減

廃棄物

目標　廃棄物リサイクル率
2019年度実績値数値の維持

実績　51.4%
(2019年度　54.2%)

外部認証・評価

目標　保有物件の環境認証取得比率を2030年度までに80%以上(延床面積ベース)2050年度までに100%を目指す

実績　76.7%

再生可能エネルギー

再生可能エネルギー100%
電力導入割合(延床面積ベース)

実績　71.9%

有給休暇

目標　有給休暇取得率70%を維持

実績　74.9%

育児休暇

目標　育児休暇取得率100%を維持

実績　100%

外部認証・評価の取得

CASBEE不動産評価認証

評価Sランク(★★★★★)
評価Aランク(★★★★)

Sランク　6物件
Aランク　8物件

LEED認証

Gold(ND,NC)
1物件

GRESBリアルエステイト評価

4 Star
Green Star
(11年連続)

Sustainalyticsスコア

ESG Risk Rating：13.4
(Low Risk)
(注1)

BELS認証

★★★★　4物件
★★★　2物件
★★　4物件
★　3物件

JHEP認証

AAA　1物件

MSCI ESG格付

AA

(注2)

SBT認定

2025年8月
認定取得

CDP気候変動

2025年初参加
「C」スコア取得

(注1) Copyright ©2025 Sustainalytics, a Morningstar company. All rights reserved. This article includes information and data provided by Sustainalytics and/or its content providers.
Information provided by Sustainalytics is not directed to or intended for use or distribution to India-based clients or users and its distribution to Indian resident individuals or entities is not permitted.
Morningstar/Sustainalytics accepts no responsibility or liability whatsoever for the actions of third parties in this respect. Use of such data is subject to conditions available at https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers/

(注2) THE USE BY TOKYU REIT OF ANY MSCI SOLUTIONS LLC OR CERTAIN RELATED ENTITIES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION OR PROMOTION OF TOKYU REIT BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS AND ARE PROVIDED "AS IS" AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

CONTENTS

サステナビリティに対する考え方

トップメッセージ…… 6
東急グループの目指すもの…… 6

サステナビリティに対する考え方

トップメッセージ

本投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的に、「成長性」、「安定性」、「透明性」の確保を基本方針におき、「成長力のある地域における競争力のある物件への投資」により中長期的な資産価値の向上と利益の成長を目指しています。そして本投資法人が2003年の上場以来掲げている投資運用の基本戦略は、スポンサーとのコラボレーション（協働）によりポートフォリオと投資対象地域の永続的な価値向上を図る「循環再投資モデル」です。

スポンサーである東急（株）は、創業以来、100年の長きにわたり東急沿線の公共交通整備と住宅地開発を両輪として、公共性と収益性の両立、すなわち社会課題の解決と事業成長の両立を目指し、持続的なまちづくりを推進してまいりました。本投資法人は、スポンサーと同じ東急沿線を含む投資対象地域において、不動産のライフステージに合わせたスポンサーコラボレーションにより投資対象地域の永続的な価値向上を目指し、中長期的なポートフォリオの資産価値の向上と利益の成長を実現してまいります。不動産価格の循環性に着目した「長期投資運用戦略（サーフプラン）」や、スポンサーとの連携による投資戦略である「循環再投資モデル」といった投資運用戦略の推進により、「100年REIT（100年成長し続けるREIT）」を目指して、成長性と安定性を重視したサステナブルな投資運用に取り組みます。

サステナブルな投資運用を追求していくために、本投資法人及び資産運用会社はESG及びSDGs（持続可能な開発目標）を重要な経営課題と位置づけ、2022年3月に資産運用会社が定めた「サステナビリティ方針」（2025年7月改定）に基づき、ESGの各分野における取り組みを推進しています。　環境面では、環境配慮の取り組みの実効性を高めるため、「エネルギー使用量原単位について、5年間の年平均1%以上の削減」「温室効果ガス排出量（総量ベース）については2019年度比で2030年度までにScope1+2で84.8%、Scope3で46.2%削減、最終的には2050年度までにネットゼロを達成し、Scope1+2+3で90%以上削減」「取水量原単位・廃棄物リサイクル率　2019年度実績数値の維持」を目標として設定しており、温室効果ガス排出量目標については、SBT認定を取得しています。また、環境認証の取得については、「保有物件の環境認証取得比率を2030年度までに80%以上（延床面積ベース）2050年度までに100%を目指す」を目標として設定しています。省エネルギーへの取り組みは短期的にはコストを伴いますが、将来のコスト低減と中長期的な資産価値の向上による機会の増大に向けた先行投資と捉え、引き続き目標実現を目指していきます。

社会面では、2025年3月に資産運用会社は「サプライチェーン方針」を制定し、本投資法人の事業に携わるサプライチェーン全体のサステナビリティに関する課題把握に努め、テナント、地域社会、取引先とステークホルダーの方々と協働してサステナブルな社会の形成に向けた取り組みを進めています。

資産運用会社においても、社員一人ひとりがその能力を十分に発揮し、いきいきと働けるよう、役職員を対象とした持投資口会の導入、オフィス移転・リニューアル、研修の実施等に取り組んでいます。また、役職員の心身の健康保持・増進を図るための取り組みを行うことが役職員の活力や生産性の向上につながるものと考え、積極的に健康経営を推進しており、健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）、健康優良企業「銀の認定」を取得しました。

ガバナンス面では、優れたガバナンスは競争力の源泉であり、投資主価値向上に資するものと位置付け、上場以来、常に高度なガバナンス態勢を整備し、厳格に運用することで投資家保護と投資主価値の向上に努めております。

今後も本投資法人及び資産運用会社は、ステークホルダーの皆様との対話による良好な関係構築と投資対象地域の価値向上への貢献を通じて、ポートフォリオの価値向上と投資主価値の最大化を目指すとともに、サステナブルな社会の実現に向けた貢献を進めてまいりますので、引き続きご支援のほどお願い申し上げます。

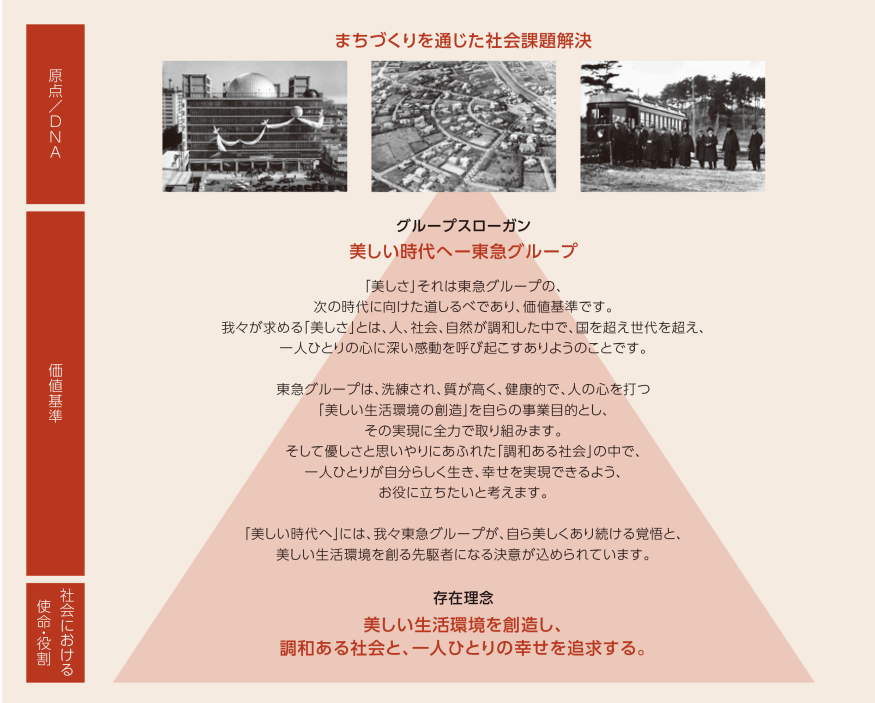
2026年7月
東急リアル・エステート投資法人
執行役員　佐々木 桃子



東急グループの目指すもの

東急グループは、交通事業を基盤とした「まちづくり」を事業の根幹に置き、生活に密着したさまざまな分野の事業を通じて、質の高い、洗練された生活価値を提供します。

「美しい生活環境の創造」を目指し、ステークホルダーの皆様との信頼関係を築きながら、「調和のある社会」と、「一人ひとりの幸せ」を追求します。



ステークホルダーの皆様との信頼関係からはぐくまれた安心を基盤に調和から生み出される心地よさを大切にして
一人ひとりのこだわりに応える気配りと上質で洗練された日々の暮らしを提案します。



CONTENTS

サステナビリティ方針・推進体制

サステナビリティ方針…… 8
サステナビリティ推進体制…… 8

サステナビリティ方針・推進体制

サステナビリティ方針

本投資法人では2026年１月に、資産運用会社では2022年3月にそれぞれ「サステナビリティ方針」を制定いたしました（資産運用会社は2025年7月改定）。本投資法人はポートフォリオの価値向上と投資主価値の最大化を目指すとともに、サステナブルな社会の実現に向けた貢献を進めるべく、資産運用会社と協働して取り組みを推進してまいります。

＜本投資法人＞
「サステナビリティ方針」はこちら

＜資産運用会社＞

サステナビリティ方針

2022年3月1日制定
2025年7月25日改定

当社（東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社）は、東急リアル・エステート投資法人（以下、「本投資法人」）の資産運用会社として、「100年REIT（100年成長し続けるREIT）」を目指した投資運用を追求しています。

当社親会社で本投資法人のスポンサーである東急株式会社は、創業以来、鉄道を基盤としたまちづくりを中心に、事業を通じた社会課題の解決に取り組んできた歴史を持ち、「美しい時代へ」というグループスローガンのもと「サステナブル経営」を基本姿勢として事業を推進しています。

当社は、本投資法人の投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行い、「成長力のある地域における競争力のある物件」への投資とスポンサーである東急株式会社とのコラボレーションにより、ポートフォリオと投資対象エリアの継続的な価値向上を図ってまいりました。

本投資法人の資産運用会社として、また東急グループの一員として、「100年REIT」を目指したサステナブルな成長と中長期的な投資主価値の最大化の実現には、社会の持続可能性（サステナビリティ）の向上に取り組んでいくことが最重要課題であるとの認識のもと、「サステナビリティ方針」を制定します。

１．気候変動への対応
省エネルギーの推進や再生可能エネルギー活用の取り組み等により、運用物件に係る温室効果ガス排出量を削減し、「2050年度までにネットゼロ」の目標達成を目指します。また、気候変動による災害等が直接もたらす物理的リスクや、規制強化・社会の変化等に伴う移行リスクに対応するため、ポートフォリオのレジリエンスを強化し、これらのリスクを抑制するとともに、気候変動に適応したビジネス機会の獲得を目指します。

２．循環型社会への貢献・生物多様性への配慮
運用物件における節水や廃棄物削減をはじめ、資源の有効活用を図り、環境に配慮した取り組みを推進します。また、環境負荷に関するデータを収集・分析し、事業活動による環境への影響の把握に努めます。
事業活動が生態系・生物多様性に与える影響に配慮し、運用物件からの汚染物質の排出を削減するとともに、生物多様性の保全に貢献します。

３．地域社会への貢献
地域とともに発展することを目指して、運用物件のテナント・施設利用者等の顧客及び地域社会との対話・連携により、物件の安全性（災害・BCP対応等）・快適性・利便性の向上を図ります。

４．ステークホルダーとの連携と協働
本投資法人の投資主・運用物件のテナント・取引先・地域社会・役職員をはじめ様々なステークホルダーとの対話を重ね、信頼関係を築きながら、協働してサプライチェーン全体でのサステナブルな社会の形成に向けた取り組みを推進します。

５．人権の尊重
人権を尊重し、あらゆる差別や非人道的扱いを容認せず、それぞれの個性を尊重します。事業活動が直接または間接的に人権への負の影響を及ぼす可能性があることを理解し、事業活動から影響を受ける人々の人権を侵害しないよう努めます。

６．DEI（多様性・公平性・包摂性）に配慮した職場環境づくりと役職員の育成
資産運用の礎は人材にあるという認識のもと、役職員の多様性を尊重し、個々の能力を最大限発揮できるよう、柔軟な働き方を選択できる環境づくりに努めるとともに、積極的な人材育成により組織能力の向上を目指します。また、サステナビリティに関する教育・啓発活動を継続的に実施し、役職員の知識と意識の向上に努めます。

７．ガバナンス体制の確立
優れたガバナンスが競争力の源泉であるという認識のもと、より高度な「コンプライアンス」「リスクマネジメント」態勢の構築と実効性の確保に努めます。役職員は、投資運用業者として、その社会的責任と公共的使命を認識し、法令規則の遵守にとどまらず、一人ひとりが高い倫理観を持ち、誠実かつ適切に業務を遂行し、当社、本投資法人及び社会のサステナブルな成長に貢献します。

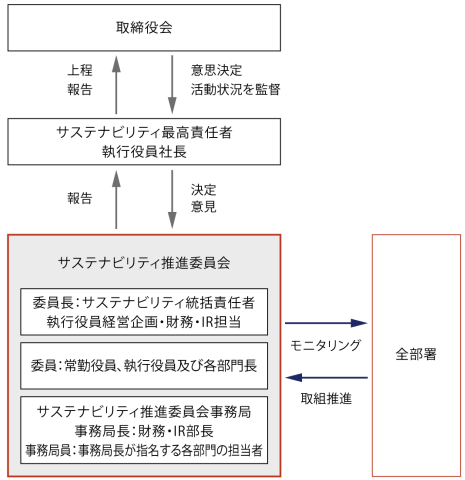
８．情報開示による透明性の確保
全てのステークホルダーに対し、サステナビリティに関する取り組み状況について、適時、適切な情報開示を積極的かつ継続的に行い、信頼関係の構築、経営の透明性確保に努めます。また、その一環として環境認証や外部評価の取得・維持に努めます。

以　上

サステナビリティ推進体制

資産運用会社では、「サステナビリティ方針」に基づき、サステナビリティに関する取り組みを継続的かつ組織的に推進・協議するための体制整備の一環として、サステナビリティ推進委員会を設置しています。また、更なる社内体制の強化を目的に、2023年2月に「サステナビリティ基本規程」を制定し、同規程に基づいた以下の体制により、サステナビリティに関する各種施策を推進しています。

＜サステナビリティ推進体制＞



機関	主な役割
取締役会	サステナビリティ方針を定め、サステナビリティ最高責任者等から定期的にサステナビリティに関する取り組み状況の報告を受け、必要な意思決定を行い、サステナビリティに関する活動状況を監督する。
サステナビリティ最高責任者 （執行役員社長）	サステナビリティが経営を行う上での最重要課題であることを認識した上で適切な経営資源の配分を行う。
サステナビリティ統括責任者 （執行役員経営企画・財務・IR担当）	資産運用会社のサステナビリティに関する事項を統括し、サステナビリティ最高責任者の補佐を行う。
サステナビリティ推進委員会 委員長：サステナビリティ統括責任者 委員：常勤役員、執行役員及び各部門長	サステナビリティ方針に基づき、サステナビリティに関する取り組みを継続的かつ組織的に推進するため、協議、検討及び報告を行う。 開催頻度：原則として3か月に1回以上開催 （2025年度開催実績：9回） 主な審議内容： ①基本方針 ②経営の重要課題（マテリアリティ） ③各種目標の設定及び各種施策の進捗管理 ④気候変動関連のリスク・機会の評価・管理 ⑤ESGファイナンス ⑥情報開示 ⑦その他、委員長又は事務局長が必要と認めた事項
サステナビリティ推進委員会事務局 事務局長：財務・IR部長 事務局員：事務局長が指名する各部門の担当者	各部1名以上の担当者が参加し、サステナビリティ方針に基づく活動計画の策定、取り組みの推進、情報の共有を行う。 活動計画及び実績については、年に1度本投資法人役員会、資産運用会社取締役会への報告を行う。

CONTENTS

重要課題（マテリアリティ）の特定

特定プロセス……11

重要課題（マテリアリティ）と
関連性の強いSDGs ……11

重要課題（マテリアリティ）の特定

本投資法人及び資産運用会社では、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行うことを基本方針として、持続的成長に向けた「重要課題（マテリアリティ）」について認識し、重要な社会課題の抽出及びマテリアリティを特定しました。

特定プロセス

STEP 1　社会課題の抽出と整理

本投資法人及び資産運用会社に関わる主要なステークホルダーを特定し、ステークホルダーからの期待について、SDGsの目標とターゲット、ESG開示基準、評価機関調査項目、REITセクターで認識される課題、東急グループの統合報告書及びサステナブル重要テーマ（マテリアリティ）等を参考に関連性の高い社会課題の抽出と整理をしました。

STEP 2　課題の統合と集約

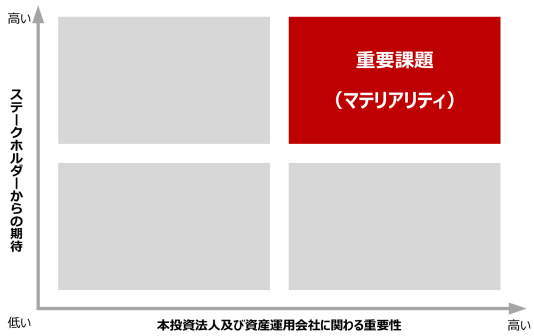
上記の社会課題に対し、本投資法人及び資産運用会社においてこれまで取り組んできた事項を踏まえ、重要性の観点から課題の整理をしました。

STEP 3　役職員等からの意見の反映

資産運用会社の全役職員からの意見募集を行うとともに、本投資法人の役員及びスポンサーである東急（株）に対しヒアリングを行いました。
さらに外部専門機関によるレビューを実施しました。

STEP 4　重要課題（マテリアリティ）の特定

STEP 3で得られた結果をもとに、取り組むべき重要課題（マテリアリティ）を特定し、本投資法人及び資産運用会社の役職員への情報共有を通じて理解の浸透を図りました。



重要課題（マテリアリティ）と関連性の強いSDGs

本投資法人及び資産運用会社では以下の重要課題（マテリアリティ）への取り組みを通して、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に貢献します。

	重要課題（マテリアリティ）	関連するSDGs
E 環境	省エネルギーと低炭素化の推進	
	節水と廃棄物削減の推進	
S 社会	ステークホルダーへの情報開示と対話	
	テナントの安全・快適性の向上	
	地域社会の発展への貢献	
	「質」・「量」ともに十分な人材の配置及び育成	
	健全な組織風土・職場環境の醸成	
G ガバナンス	実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用	
	コンプライアンス・リスクマネジメントの推進	

SDGs(持続可能な開発目標)とは、2015年9月に開催された国連の「持続可能な開発サミット」で2030年アジェンダとして採択された国連が主導するグローバルな取り組みです。世界が2030年までに達成すべき具体的な目標を17の目標、169のターゲットで示されており、企業にも目標達成に向けた貢献が期待されています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

CONTENTS

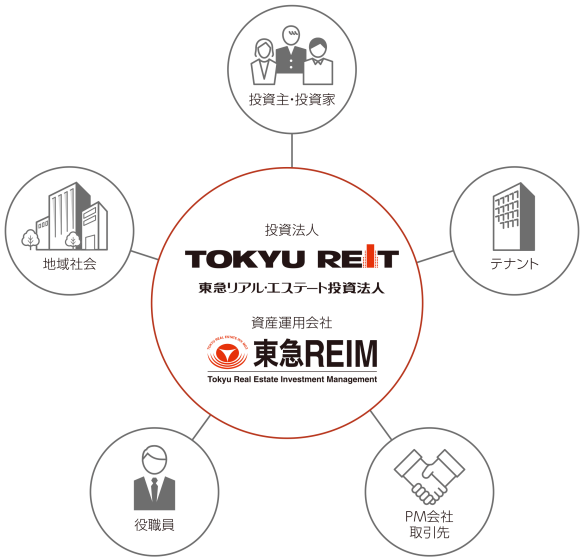
ステークホルダーエンゲージメント

ステークホルダーエンゲージメント……13
顧客本位の業務運営方針……13

ステークホルダーエンゲージメント

ステークホルダーエンゲージメント

本投資法人及び資産運用会社は様々なステークホルダーとの良好な関係構築を通じて、サステナブルな社会の形成に向けた貢献を進めています。



	ステークホルダーとのエンゲージメント	主な取り組み
投資主・投資家	・積極的な情報開示と対話	・情報開示の拡充 ・積極的なIRの実施 ・外部評価・認証の取得
テナント	・テナントの安全・快適性の向上を目指した環境整備	・防災・BCP対策の推進 ・グリーンリースの導入
PM会社取引先	・サステナビリティに関する価値観の共有・取り組みの協働	・プロパティ・マネジメント（以下、PM）会社評価の実施 ・合同勉強会の開催 ・省エネルギー設備の更新や再生可能エネルギー100%電力の導入
役職員	・個々の能力を最大限発揮でき、柔軟な働き方を選択できる職場環境の実現	・人材育成プログラムの充実 ・快適な職場環境の確保とワークライフバランスの推進 ・ダイバーシティマネジメントの推進
地域社会	・地域社会の発展への貢献	・地域の防災活動との連携 ・地域社会との交流・イベントの開催

顧客本位の業務運営方針

資産運用会社では、2017年3月30日付にて金融庁が公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を踏まえ、取組方針を定め、業務運営に取り組んでいます。

「投資法人資産運用業における基本的な運営方針（顧客本位の業務運営方針）」についてはこちら

CONTENTS

気候変動への対応

気候変動に対する現状認識……15

気候関連財務情報開示
タスクフォース（TCFD）提言への賛同……15

ガバナンス体制……15

戦略……16

リスク管理……19

指標と目標……19

気候変動への対応

気候変動に対する現状認識

気候変動をはじめとする環境課題が、自然環境と社会構造に大きな影響をもたらし始めており、本投資法人のポートフォリオにおいても、今後、気候変動による影響を受けるリスクが高まることが予想されます。資産運用会社では「サステナビリティ方針」において、省エネルギーの推進や再生可能エネルギー活用の取り組みによる脱炭素社会への移行や、気候変動への対応等環境に配慮した取り組みを推進していくことを掲げています。気候変動を本投資法人及び資産運用会社にとってのリスクであると同時に機会と捉え、ポートフォリオの物件価値の向上や競争力強化に努めていきます。

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同

資産運用会社は「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」提言への賛同を2022年8月に表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム（注）」に参加しています。

TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures、気候関連財務情報開示タスクフォース）は、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を検討する目的で設立された組織で、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について把握・開示することを推奨する提言を公表しています。

（注）TCFDコンソーシアムは2026年4月に「GX フューチャー・コンソーシアム」に改組しています。

ガバナンス体制

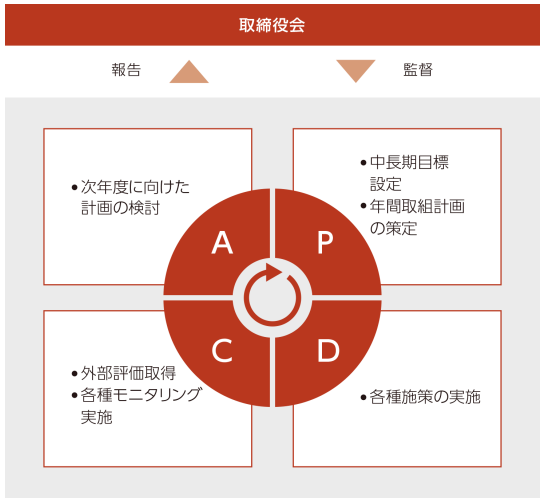
資産運用会社では、「サステナビリティ方針」に基づき、サステナビリティ（気候変動への対応を含みます。以下同じです。）に関する取り組みを継続的かつ組織的に推進・協議するための体制整備の一環として、サステナビリティ推進委員会を設置しています。また、更なる社内体制の強化を目的に、2023年2月に「サステナビリティ基本規程」を制定し、同規程に基づいた以下の体制により、サステナビリティに関する各種施策を推進しています。

<サステナビリティ推進体制>

機関	主な役割
取締役会	サステナビリティ方針を定め、サステナビリティ最高責任者等から定期的にサステナビリティに関する取り組み状況の報告を受け、必要な意思決定を行い、サステナビリティに関する活動状況を監督する。
サステナビリティ最高責任者（執行役員社長）	サステナビリティが経営を行う上での最重要課題であることを認識した上で適切な経営資源の配分を行う。
サステナビリティ統括責任者（執行役員経営企画・財務・IR担当）	資産運用会社のサステナビリティに関する事項を統括し、サステナビリティ最高責任者の補佐を行う。
サステナビリティ推進委員会	サステナビリティ方針に基づき、サステナビリティに関する取り組みを継続的かつ組織的に推進するため、協議、検討及び報告を行う。
サステナビリティ推進委員会事務局	各部1名以上の担当者が参加し、サステナビリティ方針に基づく活動計画の策定、取り組みの推進、情報の共有を行う。 活動計画及び実績については、年に1度本投資法人役員会、資産運用会社取締役会への報告を行う。

サステナビリティ推進体制についてはこちら

<PDCAサイクルに基づくサステナビリティ推進イメージ>



戦略

資産運用会社は、気候変動が本投資法人にもたらす影響についてTCFD提言に基づき、複数シナリオ（1.5℃・2℃未満シナリオと4℃シナリオ）に基づいて分析し、事業活動に影響を与える気候変動リスクと機会を特定・評価しています。

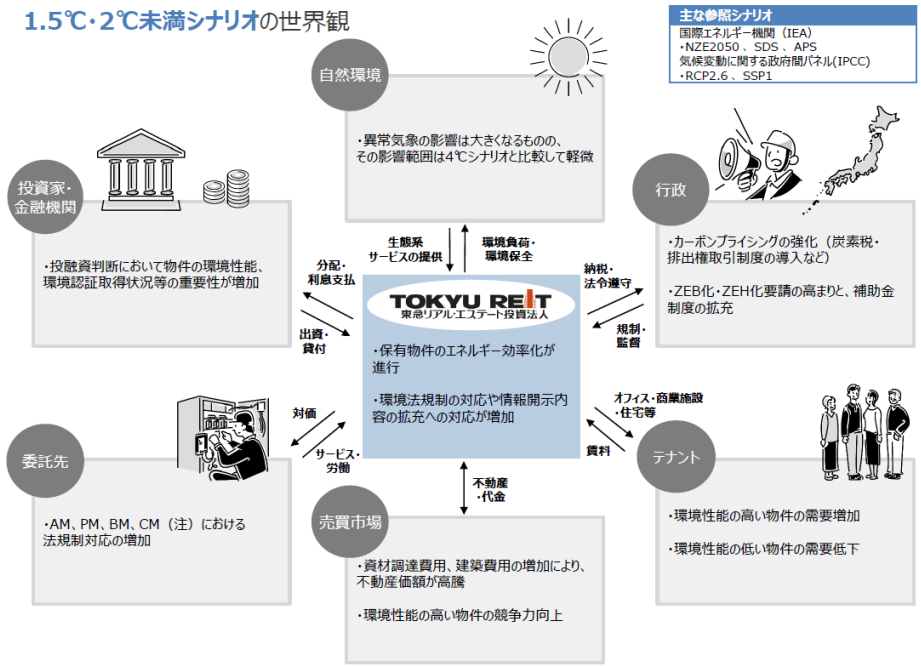
◆シナリオ分析の対象範囲

本投資法人のバリューチェーン上における資産の保有・運用部分を主な分析対象範囲とし、資産の取得・譲渡時及び資金調達に与える影響についても念頭において、シナリオ分析を実施しました。

◆世界観

■ **1.5℃・2℃未満シナリオの世界観**

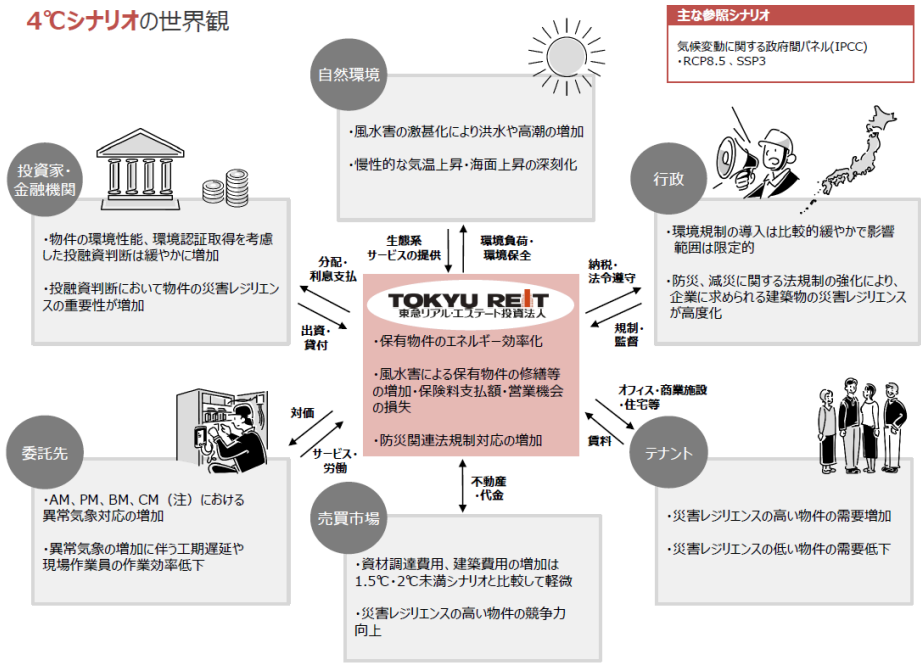
1.5℃・2℃未満シナリオは、脱炭素社会の実現に向けた厳しい政策・規制の導入により、低炭素技術が発展、温室効果ガス排出量が削減され、世界全体の産業革命前からの気温上昇幅を一定程度抑えられることを想定しています。そのため、物理リスクは4℃シナリオと比較して低く抑えられますが、社会構造の変化により、移行リスクは高まります。



（注）AM:アセットマネジメント、PM:プロパティマネジメント、BM:ビルマネジメント、CM:コンストラクションマネジメント

■ **4℃シナリオの世界観**

4℃シナリオは、脱炭素社会の実現に向けた政策・規制の導入が遅れ、温室効果ガス排出量を抑えることができず、世界全体の気温が産業革命前から4℃程度上昇することを想定しています。そのため、移行リスクは1.5℃・2℃未満シナリオと比較して低く抑えられますが、気候変動の影響により異常気象の増加等、物理リスクは高まります。



（注）AM:アセットマネジメント、PM:プロパティマネジメント、BM:ビルマネジメント、CM:コンストラクションマネジメント

◆気候変動に関する主なリスクと機会

資産運用会社では、本投資法人のポートフォリオに影響を及ぼす気候変動のリスクと機会を特定し、各リスクと機会の影響度が最大となるシナリオにもとづいて評価しています。移行リスク・機会については1.5℃・2℃未満シナリオに、物理リスク・機会については4℃シナリオにもとづいて、それぞれのリスク・機会、影響度を評価し、対応策を検討しています。

リスク・機会			事業への影響	影響度		対応策
				2030年	2050年	
移行リスク	政策・法規制	炭素税の導入・排出権取引制度の強化	・カーボンプライシング等による温室効果ガス排出量規制の強化により、財務的な負担が増加する。	中	中	・再生可能エネルギー100%電力の継続的な導入 ・目標の達成に向けたエネルギー使用量の計画的低減
		法規制、エネルギー効率評価に関する表示制度、開示要件の強化・拡充	・情報開示要件が強化・拡充され、対応の負担が増加する。 ・既存物件の環境認証取得の要請が高まり、保有物件の環境認証取得が増加し、財務的な負担が増加する。	小	小	・環境認証取得比率目標の達成に向けた計画的な認証取得 ・環境認証取得物件への入替、新規取得
		レトロフィット費用の増加 （温室効果ガス排出規制対応等による改修コストの増加）	・法規制の強化や顧客需要の変化への対応により、既存物件をZEB化・ZEH化するための改修費用が発生する。	大	大	・ZEB・ZEH化対応工事の推進 ・省エネルギー性の高い物件の取得
移行リスク	市場	エネルギー価格高騰	・電力価格や天然ガス価格等の高騰により、エネルギーコストが上昇する。	大	大	・省エネルギー関連工事の実施によるエネルギー使用量削減 ・再生可能エネルギー100%電力の継続的な導入 ・創エネルギーの検討
		顧客需要の変化	・環境性能の高い物件の需要が高まり、物件取得価格の高騰等、取得環境が激化する。 ・環境性能が劣る保有物件の需要が減少し、競争力が低下する。	大	大	・環境認証取得比率の目標達成に向けた計画的な認証取得 ・設備更新・改修等による既存保有物件のエネルギー効率向上 ・物件取得時におけるESG評価基準の導入 ・ESG・気候変動対応の推進、開示内容の充実 ・外部機関によるESG評価向上に向けた取り組み推進
	評判	投資家・金融機関の評価・姿勢の変化	・投資家・金融機関のESG投融資姿勢、企業評価が変化する。 ・ESG・気候変動対応の遅れに伴う評価低下。 ・ESG評価の低下に伴い資金調達コストが増加する。	中	中～大	・積極的なサステナブルファイナンスの活用 ・ESG・気候変動対応の推進、開示内容の充実 ・外部機関によるESG評価向上に向けた取り組み推進

リスク・機会			事業への影響	影響度		対応策
				2030年	2050年	
物理リスク	急性	異常気象の増加	・異常気象が増加することにより、自然災害のリスクが高い物件の資産価値が減少する。 ・洪水や高潮等、異常気象の被害を受けた物件の修繕費用・保険料支払額が増加する。 ・洪水や高潮等、異常気象の被害を受けた物件が営業機会を失う。	小	小	・ハザードマップ等によるリスクの把握 ・防水板、非常用電源の設置、BCP策定等による被災リスクの軽減 ・テナントへの防災情報の提供
	慢性	平均気温上昇による影響	・異常高温により、物件の冷房コストが増加する。 ・海面上昇等に対する改修費用(嵩上げ等)が発生する。	小	小	・省エネルギー関連工事の実施によるエネルギー使用量削減 ・嵩上げ等、リスクに対する改修対応実施 ・防水板、非常用電源の設置、BCP策定等による被災リスクの軽減 ・テナントへの防災情報の提供
機会	エネルギー源	再生可能エネルギーの普及による費用減少	・脱炭素に向けた要請の高まりに伴い、再生可能エネルギーの供給量が増大し、調達コストが減少する。 ・省エネルギー・創エネルギーによりエネルギーコストが減少する。	中	中～大	・再生可能エネルギー100%電力の継続的な導入 ・省エネルギー関連工事の実施によるエネルギー使用量削減 ・創エネルギー検討

リスク・機会			事業への影響	影響度		対応策
				2030年	2050年	
機会	製品・サービス	グリーンビルディングの需要増加	・顧客需要の変化により、環境性能の高い物件の賃料収入・入居率が増加する。	大	大	・環境認証取得比率の目標達成に向けた計画的な認証取得 ・設備更新・改修等による既存保有物件のエネルギー効率向上 ・物件取得時におけるESG評価基準の導入 ・ESG・気候変動対応の推進、開示内容の充実 ・外部機関によるESG評価向上に向けた取り組み推進
	市場	ESG投資における評価向上、サステナブルファイナンスによる資金調達コストの低減	・積極的なESG、気候変動関連の取り組み実施や情報開示の拡充により、ESG評価が向上し、ステークホルダーの選好性が向上する。 ・サステナブルファイナンスの活用により、投資家・金融機関層の拡大を通じた資金調達基盤の拡大、資金調達コストの低減が期待できる。	中	中～大	・積極的なサステナブルファイナンスの活用 ・ESG・気候変動対応の推進、開示内容の充実 ・外部機関によるESG評価向上に向けた取り組み推進
	レジリエンス	レジリエンスの高い物件の評価向上	・災害へのレジリエンスが高い物件の競争優位性が評価され、賃料収入・入居率が増加する。	小	中	・ハザードマップ等によるリスクの把握 ・防水板、非常用電源の設置、BCP策定等による被災リスクの軽減 ・テナントへの防災情報の提供 ・レジリエンス向上に向けた対応の推進、開示内容の充実

◆分析結果と今後の対応

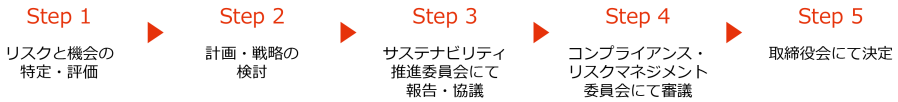
今回のシナリオ分析の結果を踏まえ、環境負荷低減、災害へのレジリエンス強化に寄与する取り組みの推進を継続・強化するとともに、シナリオ分析の精緻化や対応策の見直しを通じてリスクの低減と機会の最大化に努め、事業のレジリエンスをさらに強化してまいります。

リスク管理

◆リスクの特定・評価

気候変動がもたらすリスクと機会、ポートフォリオへの影響度及び発生可能性については、以下のプロセスで特定・評価をしています。

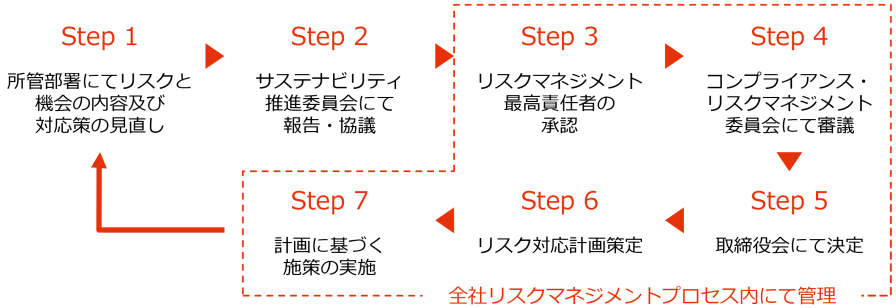
<リスクの特定・評価プロセス>



◆リスクの管理・全社リスクマネジメントプロセスへの統合

特定・評価した気候変動リスク・機会の内容及び対応策を年に1回見直し、サステナビリティ推進委員会にて報告・協議を行います。また、その内容は全社リスクマネジメントプロセスに統合し、「リスクマネジメント基本方針」及び「リスクマネジメント規程」に基づくリスクマネジメントサイクル内で管理します。

<リスクの管理プロセス>



指標と目標

資産運用会社は、気候変動によるリスクの軽減及び中長期的な資産価値の向上を目的に、本投資法人の資産運用に際し、以下の目標を設定し、取り組みの実行およびモニタリングの実施による環境パフォーマンスの改善を図っています。

◆温室効果ガス排出量

■ **設定目標**

目標	温室効果ガス排出量（総量ベース）（2019年度比）	・2030年度まで	Scope 1+2 84.8%削減 Scope 3 46.2%削減
		・2050年度まで	ネットゼロを達成 Scope 1+2+3 90%以上削減 （残余排出量はSBTi基準に沿って中和する）

＊削減目標はScope1、2、3（Scope1は共用部分における都市ガスの使用量およびフロン類の合計値、Scope2は共用部分における電気、温冷水、蒸気の使用量、Scope3はカテゴリ1（購入した製品・サービス）、カテゴリ2（資本財）、カテゴリ3（Scope1,2に含まれない燃料およびエネルギー関連活動）、カテゴリ5（事業から出る廃棄物）、カテゴリ13（専用部分およびテナント直契約分の電気、温冷水、都市ガスの使用量））を対象とします。

＊共有又は区分所有物件については持分換算を行います。

環境パフォーマンスデータ（温室効果ガス排出量の状況）についてはこちら

◆グリーンビルディング

■ **設定目標**

目標	保有物件の環境認証取得比率を2030年度までに80%以上（延床面積ベース） 2050年度までに100%を目指す

環境認証の取得状況についてはこちら

CONTENTS

環境(Environment)

環境への配慮……21
省エネルギーと低炭素化の推進……21
節水と廃棄物削減の推進……22
物件取得時における環境リスク評価……22
グリーンリースの導入……22
エネルギー資源の有効活用……22
生物多様性の保全……23
都市開発に関する取り組み……23
スポンサーの環境への取り組み……24

環境（Environment）

環境への配慮

本投資法人及び資産運用会社では、省エネルギーの推進や再生可能エネルギー活用の取り組みによる脱炭素社会への移行や気候変動への対応、節水や廃棄物削減による循環型社会の実現等、環境に配慮した取り組みを推進し、その活動状況につき投資家等とのコミュニケーションを図っています。

省エネルギーと低炭素化の推進

◆設定目標

目標	エネルギー使用量原単位　5年間の年平均1%以上の削減

目標	温室効果ガス排出量（総量ベース）（2019年度比）	・2030年度まで	Scope 1+2　84.8%削減 Scope 3　46.2%削減
		・2050年度まで	ネットゼロを達成 Scope 1+2+3　90%以上削減 （残余排出量はSBTi基準に沿って中和する）

◆環境パフォーマンスデータ

エネルギーと温室効果ガス排出量の状況

◆独立第三者の保証報告書

2019年度	PDF
2019年度（Scope3のみ）	PDF
2020年度	PDF
2021年度	PDF
2022年度	PDF
2023年度	PDF
2024年度	PDF
2025年度	PDF

◆再生可能エネルギー100%電力の導入（2026年7月末時点）

本投資法人の保有物件では、再生可能エネルギーへの切り替えを進めております。この取り組みにより、保有物件の電力から排出される温室効果ガス排出量はテナント使用分も含めてゼロになります。本投資法人のみで意思決定が完結する物件における再生可能エネルギー100%電力の導入率は100%となっております。その他の保有物件においても順次導入を進めてまいります。

再生可能エネルギー　100%電力導入比率（注）	71.9%（25物件）

（注）運用資産の延床面積ベース。区分所有建物で一部の持分を有する場合は保有割合による専有面積、共有物件で一部の持分を有する場合は保有割合による延床面積または専有面積を用いて算出しています。

◆主な取り組み

- 省エネルギー関連工事の主な実績（ 2026年1月期（第45期）・ 2026年7月期（第46期） ）
  ・空調設備更新
  （QFRONT（キューフロント）、cocoti（ココチ）、東急池尻大橋ビル、TOKYU REIT新宿ビル、秋葉原三和東洋ビル、青山オーバルビル、二子玉川ライズ）

- LED化工事

オフィス専用部のLED化進捗率（2026年7月末時点総賃貸可能面積ベース）	97.4%

- 電気自動車用充電スタンドの設置（東急虎ノ門ビル）



- 省エネルギー診断
  外部事業者による省エネルギー診断を実施し、運用改善の検討・実施
  （TOKYU REIT新宿ビル）

- 関連法令への対応
  東京都港区「港区民の生活環境を守る建築物の低炭素化の促進に関する条例」に基づき、該当物件について「港区地球温暖化対策報告書」を提出
  （東急虎ノ門ビル）

  届出内容及び港区地球温暖化対策報告書制度の概要についてはこちら

節水と廃棄物削減の推進

◆設定目標

目標 **取水量原単位・廃棄物リサイクル率　2019年度実績数値の維持**

◆環境パフォーマンスデータ

取水量・廃棄物管理の状況

◆独立第三者の保証報告書

2019年度	PDF
2020年度	PDF
2021年度	PDF
2022年度	PDF
2023年度	PDF
2024年度	PDF
2025年度	PDF

◆主な取り組み

- 節水関連工事の主な実績（2026年1月期（第45期）・ 2026年7月期（第46期））
  ・化粧室改修工事
  （東急南平台町ビル、渋谷道玄坂スカイビル、青山オーバルビル、目黒東山ビル）

- 中水・雨水の活用
  二子玉川ライズⅡ-ａ街区では、水資源の有効活用を目的に、施設内に中水設備を備え、施設内で出た排水から再生水をつくり、トイレの洗浄水として使用しています。また、施設内に降った一部の雨水を用いて緑化庭園やめだか池に再利用するビオトープ設備を設置することで、環境保全に貢献しています。



物件取得時における環境リスク評価

資産運用会社では、物件取得にあたり実施するデューデリジェンスにおいて、現地調査や売主からの開示資料に加え、調査に関して十分な能力と経験を有する第三者によるエンジニアリング・レポート等を取得し、アスベスト、土壌汚染、水質汚染、PCB含有機器の使用、フロンガス及びハロンガスの使用等の有害物質の有無を確認し、環境リスクに応じて必要があれば、より詳細な追加調査を実施しています。また、取得予定物件の環境認証取得状況を確認し、環境認証を取得していない場合にはCASBEE評価認証B+以上の取得可能性について第三者による概略評価を取得しています。

グリーンリースの導入

本投資法人では、新規に締結する賃貸借契約には原則としてグリーンリース条項を導入し、テナントやPM会社と協働して環境負荷の低減に取り組んでいます。グリーンリース条項には、エネルギー消費量データの共有、環境認証等の取得、物件で使用する資源のサステナブルな調達（注1）、廃棄物削減等、物件の環境パフォーマンスの向上及び快適性・生産性の維持・向上に協働して取り組んでいくことを定めています。

グリーンリース導入比率（注2）	78.8%

（注1）環境負荷の低い製品（リサイクルペーパー、土に戻り易い資材等）の調達のことを指します。

（注2）2026年7月期（第46期）中に新規で締結した契約（変更覚書を含む）におけるグリーンリースの割合を契約本数ベースで示しています（二子玉川ライズ及び住宅区画を除く）。

エネルギー資源の有効活用

二子玉川ライズでは、環境に配慮した建築手法に基づき、屋上緑化によるヒートアイランド現象の抑制、太陽光パネルの設置、地中熱を利用した空調管理などエネルギー資源の有効活用に取り組んでいます。



生物多様性の保全

二子玉川ライズでは、周辺の豊かな自然環境と調和した街づくりを目指す一環として、大規模な屋上緑化施設を含む「水と緑の公開空地」を整備しています。多摩川の河岸段丘や等々力渓谷をイメージしたデザインを採用し、低層棟上部には約6,000㎡のルーフガーデンを設置し、施設全体で豊かな自然を感じられる空間を提供しています。



二子玉川ライズの環境への取り組みはこちら
JHEP認証の取得はこちら

都市開発に関する取り組み

◆都市再開発プロジェクトによって開発された物件への投資

本投資法人は都市再開発プロジェクトによって開発された物件への投資を通して、対象地域の活性化に貢献しています。

- 取り組み事例（二子玉川ライズ）
  二子玉川ライズは二子玉川駅周辺の関係権利者、東急（株）及び東急不動産（株）が長年にわたって推進した市街地再開発事業によって開発された商業・オフィス・ホテル・住宅などの複合用途施設です。二子玉川ライズの開発によって二子玉川駅の乗降人員は大幅に増加しており、二子玉川エリアは職・住・遊が融合する街として、今後も発展が見込まれています。敷地全体で約1万㎡の緑化を行うとともに、「LEED ND（まちづくり部門）」において世界初のゴールド認証を取得するなど、自然との調和や環境・サステナビリティにも配慮した再開発です。にぎわいの創出やエリアブランド向上を目的として地域と協働してタウンマネージメントに取り組んでおり、広場を活用した各種イベントの実施や景観整備、地域活動への参加などを通して二子玉川エリアの活性化に貢献しています。本投資法人は2023年から物件所有者の一員としてタウンマネージメント活動を推進しています。

  二子玉川ライズの歴史、開発概要についてはこちら
  二子玉川ライズのタウンマネージメントの取り組みについてはこちら



  なお、本投資法人のスポンサーである東急（株）は上述した二子玉川ライズをはじめとして、東急沿線地域を中心に市街地再開発事業、都市再生事業、土地区画整理事業へ参画し、大規模複合施設の開発やまちづくりに取り組んでいます。

◆既存開発地域（ブラウンフィールド）における再開発への投資

既存開発地域における再開発物件については、土壌汚染リスクへの対応状況や環境関連法令等の遵守状況を十分に確認した上で投資を行っています。なお、2022年6月に竣工した東急虎ノ門ビルの増築工事では、汚染土壌を除去した上で工事を実施しました。

◆未開発用地（グリーンフィールド）の開発に対する姿勢

未開発用地における開発物件については、当該開発行為による自然環境や生態系に対する影響や環境法令等の遵守状況、環境認証の取得状況等を考慮した上で投資を行います。

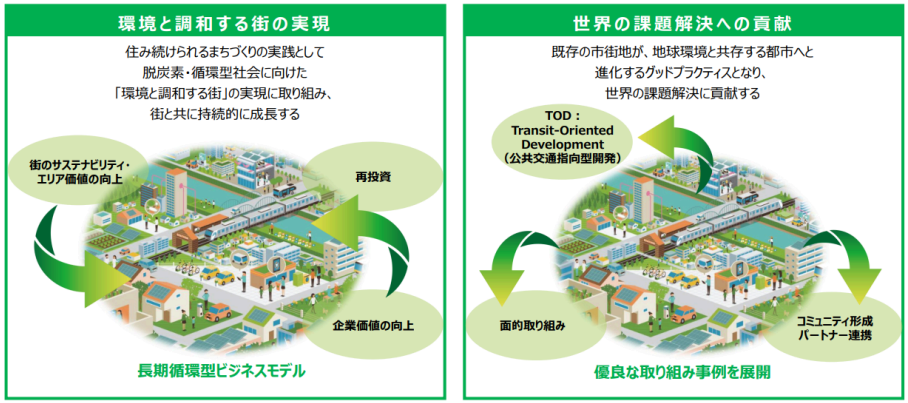
スポンサーの環境への取り組み

◆東急（株）グループ　環境ビジョン2040

■ 環境への取り組みで目指すもの

3 環境への取り組みで目指すもの

- 住み続けられるまちづくりの実践として、環境と調和する街の実現に取り組むことで、街と共に持続的な成長をすすめます。
- また、既存の市街地における取り組みのグッドプラクティスを目指し、世界の課題解決に貢献してまいります。



■ コンセプト

5 環境と調和する街のイメージ



■ 脱炭素・循環型社会に向けた取り組み目標

6 環境ビジョン2040ー「環境と調和する街」の実現へー

CLIMATE GROUP RE100　TCFD



環境ビジョン2040の詳細はこちら

CONTENTS

社会(Social)／社会配慮への取り組み

ステークホルダーへの情報開示と対話……26
テナントの安全・快適性の向上 ……26
サプライチェーンマネジメント……29
地域社会への取り組み……31

社会（Social）/ 社会配慮への取り組み

ステークホルダーへの情報開示と対話

本投資法人は、投資主価値の最大化を究極の目的とし、成長性、安定性及び透明性の確保を目指して資産運用を行うことを基本方針として本投資法人規約に定めています。このうち透明性の確保については、法定開示に加えて投資主にとって有用かつ適切と判断される重要情報を、積極的かつタイムリーに開示するものとし、「開示規則」を制定しています。また、資産運用会社は、本投資法人の「開示規則」に則った開示方針、「投資法人投資運用業に関する開示規程」及び「投資法人投資運用業に関する開示細則（事務ガイドライン）」を制定しています。開示方針は、「運用ガイドライン」に定められており、また、本投資法人のウェブサイトに掲載しています。

ディスクロージャーポリシー（開示方針）はこちら

◆主な取り組み

＜2025年8月～2026年7月の主な実施内容＞

国内機関投資家向け（ミーティング：97件）

・国内決算ロードショー
・カンファレンス
・物件視察

国内個人投資家向け（4件）

・不動産証券化協会 / 馬渕磨理子のJリートクラブ（東京）
・日興アイ・アール / 日興 Web IR Day
・東証・日経ラジオ社・ブロネクサス / J-REITファン（東京）
・運用状況報告会（東京）

海外機関投資家向け（ミーティング：31件）

・海外決算ロードショー
・カンファレンス
・物件視察

IRライブラリーはこちら
個人投資家の皆様へはこちら


運用状況報告会（東京）


馬渕磨理子のJリートクラブ（東京）

テナントの安全・快適性の向上

テナントから選ばれる物件であり続けることが、投資主価値向上のために重要であるという認識のもと、テナントの安全・快適性の向上、満足度向上に向けた様々な取り組みを実施しています。

◆主な取り組み

■ 防災・BCP対策の推進（各物件）



・緊急時連絡用掲示板の設置
・冊子「東京防災」の備置
・無線機の配置
・可動式非常用発電機の配置
・バール、油圧式ジャッキの配置
・非常防災ボックス(エレベーター内)の設置
・レスキューパックトイレの設置
・AEDの設置

■ 防災訓練の実施

本投資法人の保有物件では、災害発生時における利用者の安全確保、テナントの事業継続の確保を図るため、定期的に防災訓練を実施し、日頃から災害発生を想定した準備を行っています。

■ テナント満足度調査（オフィス物件）

本投資法人は、テナント企業がビルを快適に利用できるよう潜在的なニーズを収集し、運用改善に活かしていくことを目的に、保有するオフィス物件のテナント従業員を対象とした満足度調査を実施しています。本投資法人が保有する物件に入居するテナント企業の役職員を対象に実施し、調査項目はビルのハード面・ソフト面、ESGへの関心等となっています。回答を得た大半のテナント企業の役職員から総合的に満足との評価を得ており、調査結果については、PM、BM会社等と共有し、設備及びサービスの向上に繋げています。

＜アンケート結果に基づく取り組み事例＞
東急虎ノ門ビルでは、テナント満足度調査の結果を踏まえ、オフィスエントランスにテレキューブを設置



■ テナント従業員向け研修・覆面調査の実施（二子玉川ライズ）

テナント従業員の接客力向上を目的に、研修や覆面調査を実施しています。これらを通じて、従業員のスキルアップを図るとともに、来店されるお客様が満足できる質の高い接客を目指しています。

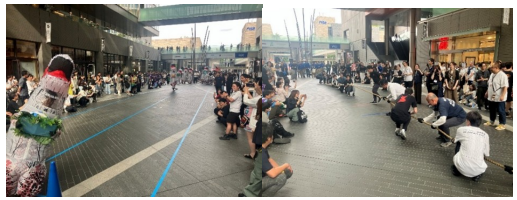
<2025年度の取り組み事例>
・全従業員研修（年間2回）
・店長向け研修
・接客ロールプレイング研修
・覆面調査（飲食店舗対象）
・コミュニケーション研修



■ テナント満足度向上施策（二子玉川ライズ）

二子玉川ライズでは、日常的にテナントの従業員からの声を現場での会話の中で吸い上げるとともに、店舗休憩室にテナントの従業員が要望や意見を投稿できる「従業員のお声BOX」を設置しています。
これらの結果を踏まえて、テナント従業員向け研修やイベントの実施、ビル環境の整備、テナント従業員が快適にビルを使用できるよう、年間を通して様々な施策を実施しています。

<2025年度の取り組み事例>
・二子玉川ライズ体育祭の開催
全ての二子玉川ライズ就業者向けに合同体育祭を実施



・映画観賞会の開催
テナント従業員向けに無料映画観賞会を実施



・従業員優待証やクーポン券の配布
テナント従業員に対し、館内で利用できる従業員優待証や期間限定で使用できるクーポンを配布



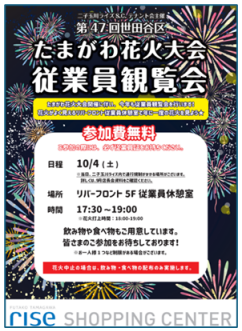
・ビアテラス開催時期に合わせ、セミナーと試飲会を実施



・スケートガーデン開放イベントの実施
テナント従業員向けに施設内のスケートガーデンを無料開放するイベントを実施



・たまがわ花火大会観覧会の実施



・従業員向けにアトリオドゥーエNextのレッスン体験会を実施



・割引商品販売企画「ZERO RISE」の開催

テナント従業員満足度の向上と、環境保全の観点から、様々な理由からお客様に販売できなくなった食品や洋服等をテナント従業員向けに特別価格で販売



■ エレベーター籠内外へのデジタルサイネージの設置（11物件）

広告・防災関連情報等テナント従業員及び来館者への有益な情報の提供を目的として、エレベーター籠内外へデジタルサイネージを設置しています。



■ 屋上リニューアル工事の実施

・東急番町ビル

(実施前)



(実施後)



■ オフィスワーカー向けキッチンカーの誘致（東急番町ビル、麹町スクエア）



サプライチェーンマネジメント

◆サプライチェーン方針
資産運用会社では2025年3月に「サプライチェーン方針」を制定し、本投資法人の事業に携わるサプライチェーン全体のサステナビリティに関する課題把握に努め、テナント、地域社会、取引先とステークホルダーの方々と協働してサステナブルな社会の形成に向けた取り組みを進めています。

サプライチェーン方針

2025年3月28日　制定

当社（東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社）は、東急リアル・エステート投資法人の資産運用会社として、「100 年 REIT（100 年成長し続ける REIT）」を目指したサステナブルな成長と中長期的な投資主価値の最大化の実現には、社会の持続可能性（サステナビリティ）の向上に取り組んでいくことが最重要課題であるとの認識のもと、「サステナビリティ方針」を制定し、同方針に基づく取り組みを推進しています。また、本投資法人及び当社はプロパティ・マネジメント会社をはじめ多くの取引先の皆様と協働して事業を進めており、サステナビリティの実現には、本投資法人及び当社の事業活動において、取引先の皆様と相互の信頼関係・パートナーシップを構築し、サプライチェーン全体で協働して取り組みを進めていくことが不可欠であると考えています。このような考えのもと、当社として、取引先の皆様とともに相互に遵守すべき事項について、「サプライチェーン方針」として制定します。

全文はこちら

- サプライチェーン方針制定のための人権研修
  サプライチェーン方針の制定に際し、2024年12月に全役職員を対象とした人権研修を実施しました。研修では、外部講師の方にビジネスと人権への理解を深めるためのご講演を頂いたのち、本投資法人及び当社のサプライチェーン上で発生しうる人権課題とその対応策について検討・対話するワークショップを開催しました。この研修で出た意見も踏まえ、当社のサプライチェーン方針を制定しています。


サプライチェーン方針制定のための人権研修（2024年）

◆スポンサーのサプライチェーンへの取り組み
スポンサーである東急（株）及び連結子会社は、鉄道を基盤としたまちづくりを中心に、事業を通じた社会課題の解決に取り組んでおり、多岐にわたる事業を展開する中で、多様なサプライチェーンを構築しています。
東急（株）は、グローバルなサプライチェーンの責任ある一員として、自社のみならずサプライチェーンも含めた人権および環境等への課題解決の取り組みが求められていることを認識し、「サステナブルなサプライチェーン方針」を策定しています。また、人権や環境問題等に対する考え方をお取引先さまにも共有し、原材料・商品調達を含む取引全般におけるサプライチェーン上の環境・社会リスクを認識し、事業活動を通じ、関係するサプライチェーンの課題把握に努め、持続可能な社会の実現に向けた最適な事業活動に取り組んでいます。資産運用会社も連結子会社として、この方針を共有してサプライチェーンも含めたサステナビリティに関する課題の解決に努めてまいります。

サステナブルなサプライチェーン方針

2023年4月1日　改定

当社（東急株式会社）および連結子会社は、「美しい時代へ－東急グループ」をグループスローガンとして掲げ、「美しい生活環境を創造し、調和ある社会と、一人ひとりの幸せを追求する。」をグループの存在理念として共有しています。
このスローガン、存在理念の下では、当社（東急株式会社）および連結子会社の国内外における調達活動を含めた取引全般において、関係法令等が遵守され、自由な競争に基づく公正、公平かつ透明な手続きがとられるとともに、品質の確保、最適な価格設定、納期の遵守に加え、人権、環境等への配慮が行われること、サプライチェーン全体で社会的価値と経済的価値の創造に寄与する、責任ある活動となっていることが必要と考えます。
本方針は、当社（東急株式会社）および連結子会社が、お取引先さまとともに、持続可能な社会の実現に向け、社会から求められる責任を果たしていくために、「国連グローバル・コンパクト」の署名企業として、4分野（ 人権・労働・環境・腐敗防止）10原則等の国際的な規範を尊重し、ともに遵守すべき事項を定めたものです。
当社（東急株式会社）および連結子会社の事業、製品、サービスに関係するお取引先さまにおいては、本方針の趣旨と内容をご理解いただき、当社（東急株式会社）および連結子会社とともに実践いただきたく、ご協力をお願いするものです。

全文はこちら

◆サステナブルなサプライチェーン方針解説書
スポンサーである東急（株）は、サステナブルなサプライチェーン方針の趣旨と内容の理解を深め、サプライチェーン全体での実践を目指し、サステナブルなサプライチェーン方針の各項目の解説、関連法令、および具体的な実践の手引きについて説明する「サステナブルなサプライチェーン方針解説書」を作成しています。本資産運用会社においても、お取引先さまへの上記方針及び解説書のご案内を行っていきます。

「サステナブルなサプライチェーン方針解説書」はこちら

◆サプライヤー関連の違反・事故
本投資法人および資産運用会社において、ステークホルダーに影響を与えるサプライヤー関連の重大な違反・事故はありません（2025年度）。

◆東急グループのステークホルダーとの対話窓口
東急グループのお客さまご案内窓口として、電話・手紙・Webサイトからお問い合わせ、ご意見・ご要望を承る「東急お客さまセンター」を開設しています。

東急お客さまセンターについてはこちら

◆PM会社との協働

■ PM会社の選定基準

本投資法人は、テナントに関する情報網と地域密着性に裏付けられたテナント営業力及び規模のメリットによるコスト削減等を総合的に勘案し、以下の点を考慮した上でPM会社を選定しています。

＜PM会社の主な選定基準＞

・業歴、企業の財務状況
・事業実績
・PM管理体制、従業員数、有資格者数
・新規テナント誘致能力及び既存テナントとの交渉能力
・建物管理に関するコスト管理と提案力
・資産保全計画策定、工事管理及びコスト削減提案能力
・BCP対策
・環境対応の取組状況、省エネ化提案力
・報酬及び手数料の水準

■ PM報告会の実施

資産運用会社では、原則として毎月、PM会社から報告を受けることにより、運用資産の運営管理状況を把握しています。また、資産運用計画書と実績との差異分析を行い、その結果を踏まえてPM会社に対し適切な指図を行っています。

＜PM報告会での主な報告事項＞

・テナントに関する収支の状況
・テナントからの要望やクレームとその対応状況
・物件運営経費等の状況
・物件の稼働/リーシングの状況
・施設管理の状況
・エネルギーの使用状況

■ PM会社との合同勉強会の実施

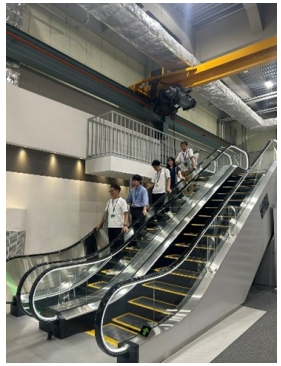
資産運用会社では、資産運用会社の物件の取得・運用の担当者、PM会社の担当者を対象に従業員各々の専門的能力、実務レベルを向上させ、REIT・不動産運用のプロフェッショナルを育成することを目的として、外部講師を招聘した勉強会を開催しています。また、ESGの観点からより良いプロパティ・マネジメントを実践するために物件の環境性能等に関する内容も取り扱っています。

＜開催実績＞

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
開催回数	1回	2回	4回	1回	1回	1回

＜研修テーマ例＞

・建築基準法
・建築物省エネ法
・建築設備の基礎知識(省エネ設備、OAフロア、内装材、電気温水器、昇降機設備等)
・利害関係者取引



昇降機設備勉強会（2025年）

■ PM評価の実施

資産運用会社では、PM会社の取引継続の可否を検討するために、委託先のPM会社に対して年1回、PM評価を実施しています。PM評価の結果についてはフィードバックを行い、その際、改善が必要な項目については改善を指導しています。

＜PM評価の主な内容＞

・PM会社の体制（事業安定性、PM業務遂行体制、BCP対応、BM会社の選定・管理及び監督体制）
・PM業務の取り組み（テナント営業管理、施設維持管理、資産保全管理、環境対応（省エネ推進体制の構築、省エネ提案姿勢、環境認証取得サポート業務等））
・PM報酬の水準

地域社会への取り組み

地域社会との対話・連携により、地域とともに発展することを目指して、地域コミュニティへの貢献につながる様々な取り組みを実施しています。

◆地域の安全快適性の向上

- 地域の防災拠点（二子玉川ライズ）
  世田谷区と「災害発生時における帰宅困難者の受入れの協力に関する協定書」を締結し、有事の際に合計2,200名が3日間凌げる備蓄品を確保。年に1回帰宅困難者受入訓練を実施するなど災害発生時の防災拠点となっています。



- 防災を楽しく学ぶイベントの実施（二子玉川ライズ）
  有事に備え、地域の方々に災害への備えを学べるイベント「カエルキャラバン」を実施。消防、病院、ボランティア団体の協力のもと、訪れる方々が気軽に参加し、防災の備えを楽しく学べる機会を提供しています。



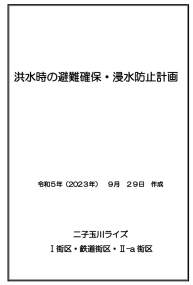
- 浸水防止対策（二子玉川ライズ）
  ・防潮板の設置



  ・防水扉の設置



  ・洪水時の避難経路・浸水防止計画の策定
  二子玉川ライズでは、洪水時の施設利用者の円滑かつ迅速な避難の確保、浸水の防止を図ることを目的として、「洪水時避難確保・浸水防止計画」を策定し、その内容について公開しています。


洪水時の避難確保・浸水防止計画

令和5年（2023年） 9月 29日 作成

二子玉川ライズ
Ⅰ街区・鉄道街区・Ⅱ-a街区

「洪水時の避難確保・浸水防止計画」についてはこちら

  ・雨水貯留槽の設置

- 非常用保存食品をフードバンクへ寄贈（資産運用会社）
  大規模災害等に備えた非常用保存食品の入替品を資産運用会社役職員（派遣社員を含む）に配布するとともに、認定NPO法人フードバンク渋谷（注）へ寄贈。
  （注）地域で食品を集めて支援を必要としている人々に提供することを通して、地域の人々がお互いに助け合える仕組み作りを目指すNPO団体。

- コミュニティサイクルの設置 （東急番町ビル、東急池尻大橋ビル）





- ウォーカブルシティに向けた環境整備（二子玉川ライズ）
  歩行者優先のウォーカブルシティとして安全のためのルールやサインを整備し、不法駐輪の撤去や防犯対策、清掃など安心安全で快適な環境づくりに努めています。



■ お客様の利用しやすさに配慮した施設の整備（二子玉川ライズ）
すべてのお客様に快適に過ごしていただける施設を目指し、施設内に、ミルク用給湯器、ベビーベッド、授乳コーナー等を設置したベビールームを設置しています。また、施設内にユニバーサルシートの設置やオストメイト対応の多目的トイレを設置しています。2025年3月にタウンフロント及びリバーフロントのベビー休憩室及び共用部休憩スペースの改修工事を実施いたしました。



■ 共用部の改修による視認性向上と施設イメージの向上（二子玉川ライズ）
2026年3月には共用部の改修を実施し、LEDサイネージ新設およびエントランスに意匠を凝らした照明を導入いたしました。これにより、視認性の向上に加え、施設全体のイメージ向上を図っています。




二子玉川ライズの施設案内はこちら

◆地域コミュニティとのつながり

■ 渋谷区一斉清掃「グリーンキャンペーン」への参加
渋谷区が実施する一斉清掃活動「グリーンキャンペーン」に参加し、4月28日（シブヤの日）に渋谷センター街を中心とした清掃活動を行っています。本取り組みを通じて、地域の美化および快適な環境づくりに貢献しています。



■ “学びの場”としてのルーフガーデン（二子玉川ライズ）
施設屋上に、多摩川の水辺から、国分寺崖線、等々力渓谷の緑をつなぐ生物ネットワークを構築した多種多様な生き物や植物が生息し、地域の生態系を維持・保存する約6,000㎡の広大な屋上緑化施設「ルーフガーデン」を設置しています。




■ 子どもたちが学べる場・体験の提供（二子玉川ライズ）
近隣の幼稚園・小学校や一般のお客さまに向けて、菜園広場での作物の植付・収穫体験やルーフガーデンから多摩川河川敷にかけてのバードウォッチング、多摩美術大学との産学連携アートプロジェクトの実施など、地域と連携し学びの場を提供しています。




■ 二子玉川ストリートマーケット「ふたこ座」の開催（二子玉川ライズ）
産地直送の生鮮食品や加工品、こだわりのハンドメイドクラフトまで、合計60店舗以上が出店する生産者の想いが詰まったマルシェが定期的に開催されています。




■ 二子玉川ライズフードドライブの開催（二子玉川ライズ）
玉川エリアで食を通じ、困っている人を支援する子ども食堂などを運営する団体や個人をサポートすることを目的に、家庭などで余っている食料を回収し、必要としている個人や施設に届ける取り組みである、「フードドライブ」を定期的に開催しています。

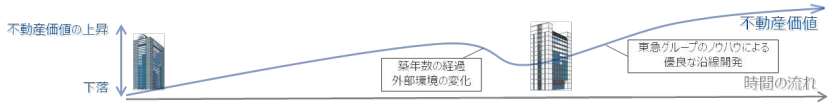


◆スポンサーと協働した都市開発への取り組み

スポンサーである東急（株）は「選ばれる沿線」であり続けるため、沿線価値の向上を目指し、開発を進めています。渋谷などの大型開発事業を推進するとともに、環境に優しいまちづくりと、沿線活性化に努め、次世代へつながるまちづくりを推進しています。本投資法人では、スポンサーの東急(株)と同じエリアを投資対象地域とすることでポートフォリオ価値の継続的な向上を目指す「循環再投資モデル」とさらに、中長期的な不動産価格の循環性に着目した「長期投資運用戦略（サーフプラン）」を投資運用戦略とし、スポンサーと連携して、投資対象エリアの価値向上に努めています。

<スポンサーコラボレーションの具体例>

スポンサーとの適切な役割分担により、投資対象エリアの永続的な価値向上を目指す



保有主体		スポンサー	東急REIT	スポンサー	東急REIT
不動産のステージ		開発	運用	再開発	運用
役割分担	東急REIT	–	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション	–	優良テナントの誘致 効果的なリノベーション
	スポンサー	物件開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資	再開発による 沿線付加価値の向上	売却資金を沿線等へ再投資

	1978~2003	2003~2016	進行中
【具体例】 東急鷺沼ビル（フレルさぎ沼）	1978年 竣工	2011年 リニューアル （総合スーパー→ショッピングモール）	川崎市・東急(株)協同で 駅周辺再編整備を推進
	2003年 売却 東急REITに売却	2016年 売却 第2鷺沼ビルと併せてスポンサーに売却	–

東急（株）の不動産事業についてはこちら
本投資法人の東急（株）との協働体制についてはこちら

CONTENTS

社会(Social)／資産運用会社の役職員への取り組み

人材確保・育成戦略 ……35

働きやすい職場環境整備と
ワークライフバランス……37

DEI(Diversity,Equity and Inclusion)
関連の取り組み……40

人権の尊重……40

労働基準……41

役職員データ……41

社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み

人材確保・育成戦略

◆基本的な考え方

資産運用会社では資産運用の礎は人材にあるという認識のもと、以下に重点を置き、「質」、「量」ともに十分な人材を配置及び育成し、もって、顧客の最善の利益を追求できる組織能力の強化を図っています。

（1）「誠実性及び倫理観」
（2）投資対象地域及び不動産への深い知見と洞察に裏打ちされた「目利き力」
（3）ステークホルダーとの十分な「対話力」

◆人材確保への取り組み

- 外部採用の実施
  当社では外部からの優秀な人材の採用を適時・適切に行い、専門性や経験の豊富な人材を確保しています。入社後には各種資格取得支援や専門的研修の実施など人材育成戦略に加え、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境の整備を行っています。また、他社での経験を再び当社で発揮して欲しいという思いから、自己都合により一度当社を退職した役職員の採用を行うなど、組織力の強化を図っています。

＜直接採用実績＞

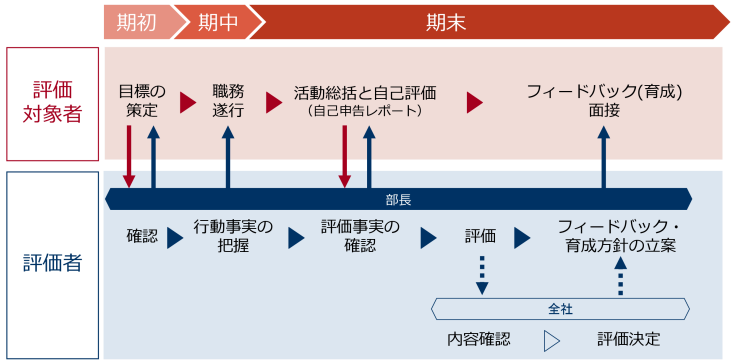
年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
採用実績	2名（20代、40代）	3名（20代、40代）	5名（20代、30代）	5名（20代、30代）

- スポンサーとの人材交流
  スポンサーである東急（株）等から専門性の高い人材や組織の生産性を高めるマネジメント能力を持ったリーダー人材、不動産業に関心のある若年層等を出向者として受入れています。若手からベテランまで多様な人材を受入れることで資産運用に関する専門的知見やスキルの共有・継承を促進し、組織全体の持続性の向上を図っています。

◆人材育成への取り組み

- パフォーマンス評価・フィードバック制度
  全正社員を対象に上司・部下間で年に2回以上面談が実施されています。期間内のパフォーマンスに関するフィードバック、自己キャリア形成に関する相談、会社への要望等を議論する機会を設けることで、意思疎通の取れた透明性のある目標設定・評価フィードバック体制を構築しています。

＜評価プロセス＞



- 各種研修の実施
  人事ビジョンとして「人材育成を通じて、組織力の強化を図る」を掲げ、会社全体のエンゲージメント向上や専門知識・能力の向上を図り、外部の専門家も活用した様々な研修を実施しています。

・コンプライアンス研修（PM会社及びスポンサー会社関係者も対象）
全役職員（派遣社員を含む）のコンプライアンス意識の向上、基礎的な知識の定着に加えて、コンプライアンス部の着眼点について理解を深め、業務で直面する応用的な論点についても、自ら考え対応出来る力を養うことを目的に外部講師を招聘し、階層別でのコンプライアンス研修を実施しています。

コンプライアンス研修のテーマについてはこちら

・サステナビリティ研修
全役職員（派遣社員を含む）のESG意識の向上、基礎的な知識の定着によるESG施策の更なる推進を目的に外部講師を招聘し、サステナビリティ研修を実施しています。


サステナビリティ研修

・階層別研修（全正社員（出向者を除く））※出向者は出向元にて受講
階層別に求められるスキルや要件に基づき、個々の「強み」「課題」を把握し、上司との対話を行ったうえで、個々人に合った適切な外部研修を実施しています。

・管理職研修
新任管理職の正社員（出向者を除く）を対象に部下指導・育成力、業務管理力、リスク管理力といった管理職に必要なマネジメントスキルを習得可能な外部研修を実施しています。

・25歳研修
25歳前後の正社員（出向者を除く）を対象に直面しやすい課題とそれに対する対策を学び、仕事の姿勢を改めて見直した上で、今後の目標設定を行う外部研修を実施しています。

・新人研修
新入社員の心得や常識、仕事に臨む姿勢、現場で求められる行動について学び、仕事を始めるために必要な前提知識・スキルを獲得することを目的とした外部研修を実施しています。

・外部の専門機関によるプログラム
一般社団法人不動産証券化協会の教育制度である「不動産証券化認定マスター（ARES Certified Master）」（不動産と金融分野の実践的な専門知識を体系的に学ぶことのできる教育プログラム）を活用しています。この資格を取得する際の費用を全額資産運用会社が負担するほか、資格取得者の研修やセミナー等の受講による専門能力の向上に関しても同様に費用を負担するなどの支援を行い、人材育成の強化を図っています。

・東急グループ研修
東急グループ人材ネットワーク研究会、不動産人材育成プログラム等、スポンサーである東急（株）及び東急グループ各社が主催する研修に希望する役職員を派遣しています。

・キャリア入社社員向け入社時研修、新入社員向けコンプライアンス研修
新規採用の役職員に対し、入社時に研修を実施しています。新入社員向けのコンプライアンス研修では、全役職員（派遣社員を含む）の行動実践手続等を定めた「東急REIMコンプライアンス・マニュアル」の説明を行うほか、新入社員のコンプライアンスに対する意識向上に努めています。

＜2025年度研修実績＞

研修名	開催頻度	対象者	外部活用
コンプライアンス研修	8回	全役職員	○
サステナビリティ研修	1回	全役職員	○
キャリア入社社員向け入社時研修	適宜	キャリア入社社員	―
新入社員向けコンプライアンス研修	適宜	新入社員	―

＜資産運用会社における研修受講状況（注1）＞

項目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
研修を受けた役職員の割合（注2）	95.6%	95.6%	100%	100%	100%	100%
役職員一人当たり年間研修時間（注3）	9.9時間	18.1時間	20.0時間	17.4時間	16.6時間	26.7時間
年間研修費用（注4）	2,107千円	2,661千円	3,409千円	5,204千円	3,564千円	4,894千円

（注1）本記載において役職員は派遣社員を含み、育休及び産休中の社員を除いた人数としています
（注2）各年度末に在籍している役職員のうち各年度中に研修を受けた役職員数÷各年度末に在籍している役職員数により算出しています。
（注3）各年度末に在籍している役職員を対象に算出した各年度の総研修時間÷各年度末に在籍している役職員数により算出しています。
（注4）各年度において社員研修教育費用等として費用計上した金額を記載しています。

■ 業務能力開発・教育に関する支援
資格取得・維持費用の補助金制度の充実により、役職員の自己啓発を支援しています。（全役職員が対象）

＜資格取得・維持費用補助金制度利用延べ人数＞

2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
27名	13名	12名	10名	16名	16名

＜主な保有資格＞（2026年3月31日時点）

不動産鑑定士	6名
宅地建物取引士	32名
不動産証券化協会認定マスター	8名
ビル経営管理士	5名
賃貸不動産経営管理士	4名
一級建築士	1名
二級建築士	1名
AML/CFTオフィサー	1名

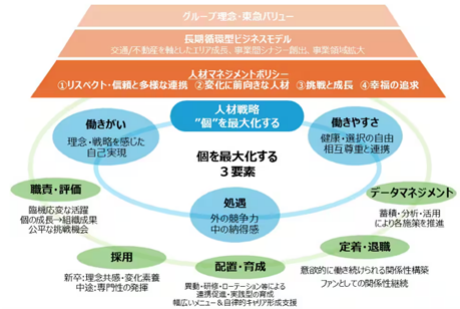
◆学校法人・財団法人への支援を通じた社会貢献
東急グループは1955年6月に学校法人五島育英会を設立し、“国際的な視野と情報活用能力を身につけ、健全な精神と豊かな教養をもって国際社会で活躍できる有為な人材を育成し、もって、広く社会に貢献するため、常に魅力ある教育システムを構築する”との目的を掲げてきました。
これからも、「学園の総合力を発揮して健全な精神と豊かな教養を培い、未来を見つめた人材を育成する」という教育理念のもと、学校間の連携をさらに強め、幼児教育から高等教育までの充実した教育と研究活動を展開していきます。

◆東急（株）の人材戦略
スポンサーである東急（株）では、人材マネジメントにおいて大切にする想いを人材マネジメントポリシーとして言語化しています。これは、まちづくりを通じて得られた価値を再投資することで、永続的循環を図っていく当社の長期循環型ビジネスモデルと密に連動する位置づけであり、長期的な目線で一貫性を持った取り組みを行う基軸となっています。

人材マネジメントポリシー
1．リスペクト・信頼をもとに、多様な連携を生み出す
2．変化に前向きな人を増やす
3．長期的な目線で挑戦と成長を支える
4．従業員の幸福を追求し、お客さまの幸福を実現する

2024年度を始期とする中期3か年経営計画における人材戦略として、人材を連結経営の根幹と位置づけ、従業員から選ばれ、“個”を最大化する人的資本経営を推進することをコンセプトとしています。従業員が個々の強みを活かし、やりがいをもって挑戦・活躍できる、従業員一人ひとりが輝ける会社を目指しています。

＜東急（株）の人材マネジメント全体像＞



◆東急（株）のキャリア支援・人材育成

・東急バリュー

2005年度に「従業員一人ひとりが共有すべき価値観と求められる行動」として東急バリューを策定しました。これは、従業員が培ってきた「風土」や「強み」、そしてこれから一層強めていくことが求められる能力などを明文化したものです。

従業員には、東急バリューに定められた「顧客価値」「挑戦」「共創」の3つの志を常に意識し、その実現のために5つの「行動」、すなわち「考える」「すばやく動く」「対話する」「やり抜く」「学習する」を日々の仕事の中で着実に実践することが求められています。

そして、この東急バリューを実践することによって、従業員一人ひとりが「高い志を持ち、自ら考え、主体的にやり抜く」人材になること、そしてイノベーションが常に行われるような社内風土を醸成することを目指していきます。



・プログラム全体像

東急バリューや職責要件に基づき人材育成体系を整備するとともに、「職責別研修」「グループ経営・リーダー育成」「自律的キャリア形成支援」「自己啓発支援・個別支援」の4点を人材育成プログラムの大きな枠組みとして、さまざまなプログラムを展開しています。

＜人材育成プログラム＞



働きやすい職場環境整備とワークライフバランス

資産運用会社では健全な組織風土・職場環境の醸成に向けた様々な活動を実施しています。

- オフィスリニューアルの実施

  資産運用会社では役職員の健康と快適性を考慮し、生産性を高めるオフィス環境を目指して、2024年12月にオフィス移転、リニューアルを実施しました。オフィスリニューアルに際しては、役職員へのアンケートを実施し、４つの全体コンセプト（投資主価値の最大化・「ESG・SDGs」への取組み・社員一人一人の成長・人のつながりの促進）を掲げ、より働きやすい環境を整備しています。リニューアル後のアンケートでは、従前のオフィスと比較し、新オフィスに対し「満足」「どちらかと言えば満足」と回答した人が96%となりました。

  ＜アンケート結果を踏まえた実施施策例＞
  ・部署ごとの希望を取り入れた座席の配置（希望部署のフリーアドレス化）を導入
  ・コミュニケーションスペースの増設
  ・テイクグリーン（持ち運べる植栽）の導入
  ・サウンドマスキング、WEB会議ブースの導入
  ・オフィスBGMの導入
  ・オフィスエントランスにアロマディフューザーの設置



- オフィスリニューアル1年後の満足度アンケートの実施

  オフィス移転・リニューアルの実施から1年後の2025年12月に、役職員を対象とした満足度アンケートを実施し、回答率は100%となりました。アンケートでは、防音性や室温に関する意見、利用頻度の低いエリアの活用方法等について改善要望が寄せられたため、役職員にとってより働きやすい環境の実現に向けて改善に取り組んでいます。

  ＜2025年12月実施のアンケート結果を踏まえた実施施策例＞
  ・会議室に温冷風対応機器を設置
  ・ハイカウンターの利用促進による、役職員の健康維持・業務効率向上の推進
  ・利用者の少ない個人席を打ち合わせスペースに変更

変更前



変更後



■ 柔軟な働き方に対応できる社内制度

ワークライフバランスの推進や出産・育児・介護休暇制度等の充実を図り、役職員一人ひとりがいきいきと働き続けられるよう、環境整備に取り組んでいます。

制度名	対象	法定	資産運用会社
育児休業制度	全役職員*	原則子が１歳に達する（最長２歳）まで	原則子が1歳に達する（最長2歳）まで
介護休業制度	全役職員*	通算93日まで 対象家族1人につき３回まで	通算93日まで 対象家族１人に対する回数制限なし
子の看護休暇制度	全役職員*	年5日/人	年15日まで
育児短時間勤務制度	全役職員*	3歳に達するまで 1日の所定労働時間を原則6時間	子が小学校4年生に進級した年の4月末まで、1日につき2時間の範囲内で就業免除の申し出可能
介護短時間勤務制度	全役職員*	1日の所定労働時間を原則6時間 3年以上の期間で2回以上	対象家族1人につき要介護状態にいたるごとに就業免除開始日から3年の間を限度として、1日につき2時間の範囲内で就業免除の申し出可能
健康要保護者への配慮	全役職員*	—	健康要保護者（妊婦や健康への不安がある者）は、就業制限、職種転換、労働時間の短縮などの申し出可能
産前産後休暇制度	全役職員*	産前6週間 （多胎妊娠の場合は14週間） 産後は8週間	産前6週間 （多胎妊娠の場合は14週間） 産後は8週間
スライド勤務制度	全役職員*	—	午前7時30分から午前10時30分の間で始業時刻を基準に30分毎に繰り上げまたは繰り下げることが可能
時間単位有給休暇	全役職員*	年次有給休暇のうち年間5日分（40時間分）を限度に1時間を1単位として取得可能	年次有給休暇のうち年間5日分（40時間分）を限度に1時間を1単位として取得可能
資格取得補助制度	全役職員*	—	対象資格に応じて、受験費用、登録費用、資格維持費用、受験対策費用などの費用を会社が負担
在宅勤務制度	全役職員	—	業務の状況に応じ在宅勤務が可能
健康診断費用の補助	全役職員*	年に一度、健康診断を実施	年に一度、健康診断を実施 ※一部会社負担によるオプション検査項目あり
ストレスチェック制度	全役職員	労働者が50人以上いる事業所では年1回のストレスチェックが義務	労働者が50人未満ではあるが、年1回ストレスチェック実施
産業医面談	全役職員	労働者が50人以上いる事業所では、産業医の選任が義務。時間外・休日労働時間が1カ月80時間超かつ面談を申し出た従業員を対象に面談を実施	労働者が50人未満ではあるが、産業医を選任し、時間外・休日労働時間が1カ月60時間超の役職員、高ストレス者および健康診断結果に異常があった役職員を対象に面談を勧奨

※出向者は出向元の制度に準ずる

<その他の取り組み>
・5営業日連続休暇取得の義務付け
・WEB会議等のIT活用を推進
・サテライトオフィス「New Work」（注）の利用推進



（注）東急（株）が運営する法人企業相乗り型サテライトシェアオフィス

■ シニア社員の活躍

資産運用会社では、60歳以上の役職員の再雇用を制度として導入しています。シニア社員の再雇用時には面談を実施し、個々人の就労意欲に見合った働き方が可能となるような取り組みを行っています。また、再雇用時についても他の役職員と同様の休暇制度や資格取得制度が利用可能となっています。

■ 従業員満足度調査

全ての役職員が働きやすい職場環境づくり、役職員と会社との間で良好な関係を構築するための取り組みの一環として、全役職員（派遣社員を含む）を対象として、アンケート調査を実施しています（2025年度　回答率100%）。
また、この調査結果について役職員に対しフィードバックを行い、順次改善を検討するなど、より良い職場環境の構築を推進しています。

<取り組み例>
・高性能PCへの切替
・社内会議室へのモニターの設置
・全役職員の執務机へのモニターの設置
・社用スマホの切替

■ 社内シャッフルランチの実施

社内コミュニケーションの活性化を図ることを目的として、役職・所属部署の垣根なく4～5名のチームでのランチを実施し、費用補助を行っています。



シャッフルランチ（2025年）

■ 福利厚生制度

東急（株）と連携して、役職員とその家族の福利を充実させるため、法律で定められた健康保険などの福利厚生制度（法定福利）以外にも、独自の福利厚生制度（法定外福利）を提供しています。

＜主な福利厚生制度＞

制度名	対象	内容
共済組合制度	全役職員	会社と役職員が共同で運営し、加入者の相互扶助を目的に各種の福祉事業を行う共済組合制度
慶弔見舞金制度	全役職員※	全役職員及びその家族の慶弔災害並びに役職員の疾病に対して慶弔金又は見舞金を贈与する制度
永年勤続表彰	全正社員（出向者を除く）	勤続10年または20年を経過した全正社員（出向者を除く）へ人間ドック受診を贈呈
従業員持株会制度（奨励金あり）	全役職員※（契約社員を除く）	東急グループの一員として、東急（株）の株式を対象とした持株会に加入できる制度
確定拠出年金制度（DC制度）	全正社員（出向者を除く）	事業主負担で拠出された掛金とその運用収益との合計額をもとに、将来の給付額が決定する企業型年金制度
退職金制度（中小企業退職金共済機構）	全正社員（出向者を除く）	事業主負担で掛金を納付し、退職時に退職金として支払われる退職金制度
持投資口制度	全役職員（契約社員を除く）	役職員が給与天引きで定時拠出を行い、本投資法人の投資口を買い付ける制度

※出向者は出向元の制度に準ずる

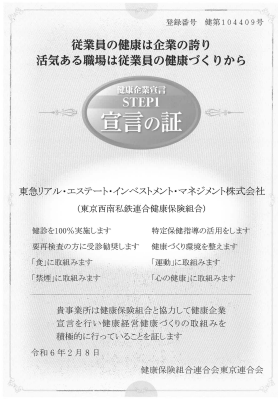
共済組合制度の主な内容
1．医療および健康管理に対する助成
　医療給付金や検診補助金の給付
2．贈与金（慶弔金）の給付
　各種祝い金（結婚、出産、入学など）や災害見舞金などの給付
3．余暇活動の補助
　指定保養所補助金（指定施設での宿泊料金などの補助）の支給や優待施設での料金割引

■ 持投資口会制度の導入

本投資法人の投資主と役職員との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上と、従業員の福利厚生の増進を図ることを目的に、2024年6月から資産運用会社役職員を対象に持投資口会制度を導入しています。

■ 役職員の健康

資産運用会社は、健康企業宣言を行い健康経営健康づくりの取組みを積極的に行っています。
・衛生委員会の開催（月1回）
・産業医による役職員との面談、職場巡視の実施
・インフルエンザ予防接種費用の全額補助


登録番号　健第104409号
従業員の健康は企業の誇り
活気ある職場は従業員の健康づくりから
健康企業宣言
STEPI
宣言の証
東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
（東京西南私鉄連合健康保険組合）
健診を100%実施します　特定保健指導の活用をします
要再検査の方に受診勧奨します　健康づくり環境を整えます
「食」に取組みます　「運動」に取組みます
「禁煙」に取組みます　「心の健康」に取組みます
貴事業所は健康保険組合と協力して健康企業宣言を行い健康経営健康づくりの取組みを積極的に行っていることを証します
令和６年２月８日
健康保険組合連合会東京連合会

■ 健康経営優良法人制度

資産運用会社は、役職員の心身の健康保持・増進を図るための取り組みを行うことが役職員の活力や生産性の向上につながるものと考え、積極的に健康経営を推進しています。2025年度の取組みが評価され、健康経営優良法人2026（中小規模法人部門）に認定されました。また、2025年11月に健康保険組合である東京西南私鉄連合保険組合の健康優良企業「銀の認定」を取得しています。

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

健康経営優良法人制度についてはこちら

＜取り組み例＞
・健康促進ポスターの社内イントラネットへの掲載
・健康診断結果に基づく再受診の勧奨
・衛生委員会等で健康づくりに関する目標設定・計画策定

■ ハラスメント等への対応

資産運用会社は、ハラスメントのない健全な職場環境の確保を企業の責任と考え、「ハラスメント防止方針」を定めています。この方針は、全役職員（派遣社員を含む）が対象となっており、処分、相談窓口、相談・苦情があった場合の対応手順等について定めています。また、ハラスメント研修（eラーニング）を実施し、社員への啓発を図っています。

・ハラスメント相談窓口
全役職員（派遣社員を含む）は相談窓口担当者に相談及び苦情を申し出ることができ、担当者が該当すると判断した事例には、被害者に対する配慮のための措置および行為者に対する措置を講じ、再発防止策を講じるなど適切に対処します。なお、相談および苦情への対応に当たっては、関係者のプライバシーは保護されるとともに、相談者はもちろん、事実関係の確認に協力した役職員に不利益な取扱いは行わないこととしています。

・コンプライアンス相談窓口
コンプライアンス相談窓口についてはこちら

DEI（Diversity, Equity and Inclusion）関連の取り組み

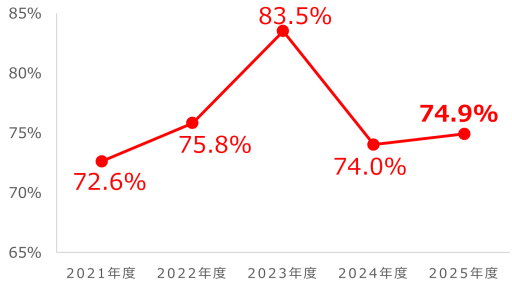
資産運用会社は、2022年に制定した「サステナビリティ方針」において、資産運用の礎は人材にあるという認識のもと、役職員の多様性を尊重し、個々の能力を最大限発揮できるよう、柔軟な働き方を選択できる環境づくりに努めるとともに、積極的な人材育成により組織能力の向上を目指すことを掲げています。年齢・国籍・性別・価値観・障がいの有無等によらず、役職員一人ひとりがその能力を十分に発揮し、いきいきと働ける職場環境の整備に取り組んでいます。

◆DEI推進体制
代表取締役執行役員社長のコミットメントの下、管理統括部長を責任者とし、管理統括部が中心となり、DEIに関する取り組みを推進しています。また、その内容は必要に応じてサステナビリティ推進委員会にて報告・協議されます。

◆設定目標と実績
有給休暇取得率、育児休暇取得率について目標値を掲げ、役職員が仕事と生活の調和を図り、様々なバックグラウンドを持つ人材が活躍できるような環境づくりに努めています。

目標	有給休暇取得率70%を維持

<取得実績>



<取り組み例>
・定期的に有給休暇取得状況のモニタリングを行い、取得日数が少ない従業員の上司に対して取得を促す働きかけを実施し、法定である年間5日以上の有給休暇取得を促進

目標	育児休暇取得率100%を維持

<取得実績>

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
男性	100%	100%	100%	100%	100%	100%
女性	100%	100%	100%	100%	100%	100%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

<取り組み例>
・全役職員に対して説明会を開催
・休職・復職時面談の実施
・休職・復職をする役職員に対しては、働き方の希望や相談を受けられるよう面談を実施し、本人や周囲の役職員がそれぞれの立場を理解しながら業務が行える職場環境を整備

◆主な取り組み

- ダイバーシティ研修の開催（2023年）
  役職員が職場におけるダイバーシティ推進について改めて考える機会を提供することを目的に全役職員（派遣社員を含む）を対象に研修を実施しています。


ダイバーシティ研修

- スポンサーの取り組み
  スポンサーである東急（株）は、「東急株式会社（連結）ダイバーシティマネジメント宣言」を掲げ、多様性を生かした組織づくりを推進することにより、従業員が持っている力を存分に発揮し、いきいきと輝ける環境づくりに取り組んでいます。

東急株式会社（連結）ダイバーシティマネジメント宣言

1. あらゆる従業員の個性を尊重し、制度・風土・マインドの観点から活躍を推進します。
2. 様々なお客様の期待に応え、新しい価値創造（イノベーション）を実現します。
3. ダイバーシティを経営戦略と位置付け、持続的な企業価値の向上を目指していきます。

東急（株）のダイバーシティ＆インクルージョン（D&I）についてはこちら

人権の尊重

◆人権方針
スポンサーである東急（株）は、国連人権理事会で採択された「ビジネスと人権に関する指導原則」に基づき、グループ理念に掲げる「企業の社会的責任」を全うすべく、人権尊重の責任を果たすことへのコミットメントとして「人権方針」を策定しました。なお、本方針は、東急（株）の経営会議に付議・承認され、取締役会の承認を得て、東急（株）取締役社長により署名されています。資産運用会社も連結子会社として、この方針を共有しており、人権方針に基づき人権尊重に取り組むことにより、持続可能な社会の実現と企業価値の向上を図ってまいります。

人権方針についてはこちら

◆東急グループのステークホルダーとの対話窓口
東急グループのお客さまご案内窓口として、電話・手紙・Webサイトからお問い合わせ、ご意見・ご要望を承る「東急お客さまセンター」を開設しています。

東急お客さまセンターについてはこちら

労働基準

◆労使関係

資産運用会社では、現状労働組合は組織されていませんが、労働者代表を選出し、各種労使協定を締結しています。また、スポンサーである東急（株）は「結社の自由と団体交渉権の実効的な承認」を原則の１つとしている国連グローバル・コンパクト（UNGC）へ署名をし、コミットメントしており、資産運用会社もグループの一員としてUNGCの10原則を支持しています。

資産運用会社において、労使関係は円満に推移しており、過去3年間に大規模な合併、買収、解雇等を実施したことはありません。

	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
M&Aの発生	0件	0件	0件	0件
解雇の有無	0名	0件	0件	0件

◆過重労働

資産運用会社は、月の残業時間が60時間を超えた従業員に対して、産業医による面談を勧奨しています。また、人事担当より毎月の残業実績を部門長に報告し、適切な労務管理による36協定の遵守および従業員の心身の健康維持を図っています。

＜取り組み例＞
・ノー残業デーの実施（毎週水曜日）
・ストレスチェックの実施

◆最低賃金を上回る賃金の支払い及び同一労働・同一賃金の遵守

資産運用会社は、法令に定める最低賃金を上回る賃金の支払いを行うとともに、物価も考慮した生活水準の向上につながる賃金の支払いを行います。また、同一労働・同一賃金を遵守した報酬体系を適用し、性別の違いで差異を設けていません。
資産運用会社では役職等級別に評価給制度を設けており、人事考課において適正な査定を実施しています。賞与は夏季と冬季に2回支給され、勤務成績に応じて支給額を決定しています。

◆労働関連の違反・事故

資産運用会社において、ステークホルダーに影響を与える労働関連の違反・事故の発生はありません（2024年度）。

役職員データ

2026.7更新
（名）

		2022/1期末	2023/1期末	2024/1期末	2025/1期末	2026/1期末
役職員数（派遣社員を含む）	男性	23	26	26	28	28
	女性	23	23	24	24	25
	合計	46	49	50	52	53
	女性比率	50.0%	46.9%	48.0%	46.2%	47.2%
役員数（常勤）	男性	4	4	4	4	3
	女性	0	1	1	0	1
	合計	4	5	5	4	4
管理職数（注1）	男性	18	19	19	19	21
	女性	7	9	12	13	13
	合計	25	28	31	32	34
	女性比率	28.0%	32.1%	38.7%	40.6%	38.2%
出向者数	男性	18	20	18	18	18
	女性	2	2	2	1	1
	合計	20	22	20	19	19
60歳以上従業員数	男性	2	2	2	2	1
	女性	0	0	0	0	0
	合計	2	2	2	2	1
派遣社員数	男性	0	0	0	0	0
	女性	2	3	3	2	1
	合計	2	3	3	2	1
役員数（非常勤）	男性	6	4	4	5	5
	女性	0	0	0	0	0
	合計	6	4	4	5	5

		2022/3月末	2023/3月末	2024/3月末	2025/3月末	2026/3月末
平均勤続年数	男性	4年11ヶ月	4年11ヶ月	5年3ヶ月	5年4ヶ月	5年1ヶ月
	女性	6年7ヶ月	7年5ヶ月	8年1ヶ月	7年7ヶ月	8年5ヶ月
離職者数（注2）	男性	0	0	1	0	2
	女性	3	1	0	0	2
	合計	3	1	1	0	4
	離職率	6.8%	2.2%	2.1%	0.0%	7.8%
新規採用者数（注3）	男性	3	1	2	2	3
	女性	3	1	1	3	2
解雇者数（注3）	男性	0	0	0	0	0
	女性	0	0	0	0	0
休職者数（注4）	男性	0	0	0	1	1
	女性	0	0	0	0	0
介護休職制度利用者数	男性	0	0	0	0	1
	女性	0	0	0	0	0
出産休暇・育児休職制度利用者数	男性	1	2	1	2	4
	女性	3	2	3	2	1
育児時短勤務利用者数	男性	0	0	0	0	0
	女性	3	2	3	4	5

	2022/3月末	2023/3月末	2024/3月末	2025/3月末	2026/3月末
有給休暇取得率	72.6%	75.8%	83.5%	74.0%	74.9%
月平均残業時間（注5）	19時間	20時間	19時間	20時間	21時間
健康診断受診率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ストレスチェック受診率	93.0%	93.3%	95.6%	100.0%	85.0%
労働災害死亡事故	0	0	0	0	0

＊特記のない限り、派遣社員は除く
（注1）アシスタントマネジャー以上の職位にある役職員の人数を記載
（注2）2025年度より、離職率の分母を月末在籍人数（派遣社員除く）の平均値に変更
（注3）出向者を除いた人数を記載
（注4）介護休職・出産休暇・育児休職は除く
（注5）派遣社員を含む、所定労働時間7.5時間で算出

CONTENTS

ガバナンス(Governance)／ガバナンス体制の整備・運用

実効性の高いガバナンスを確保した
プロセスの整備・運用 ……43

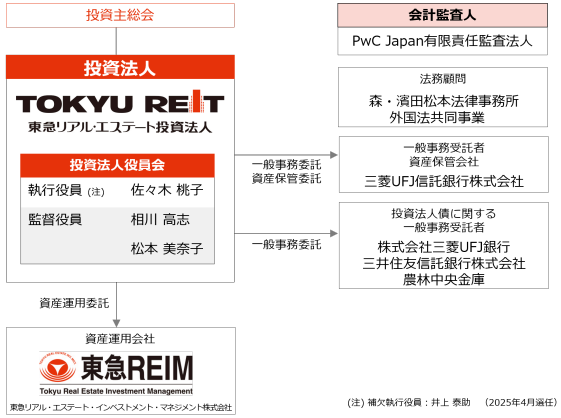
ガバナンス（Governance）/ ガバナンス体制の整備・運用

実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用

本投資法人及び資産運用会社では、優れたガバナンスは競争力の源泉であり、投資主価値向上に資するものと位置付けています。本投資法人の発行する投資証券がグローバルプロダクト（国際的金融商品）として内外のあらゆる投資家の投資対象となるよう、グローバル・スタンダードでみても充分な評価に足るガバナンスの設計及びその整備を進め、着実な運営を行っています。

◆ガバナンス体制（投資法人）

■ 東急REITのガバナンスストラクチャー



(注) 補欠執行役員：井上 泰助　（2025年4月選任）

投資法人役員会の開催状況（2026年7月期（第46期））
・10回開催（1.6回開催／月）
・累計20決議、72報告（1回開催平均2.0決議、7.2報告）
・出欠状況
佐々木 桃子（執行役員）100%　相川 高志（監督役員）100%
松本 美奈子（監督役員）100%　一般事務受託者　100%

監督役員と会計監査人の連携
・会計監査人と投資法人役員の連絡会を設け、決算期毎に開催
・当期（2026年7月期（第46期））会計監査を行った公認会計士
会計監査人：PwC Japan有限責任監査法人
氏名：鶴田 光夫（4期）、藪谷 峰（7期）
＊（）は当期までの継続監査期数

■ 役員の選任
役員候補者の人選にあたっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由に該当しないことを前提とし、以下の選任理由により、投資主総会の決議を経て選任されます。

<選任理由及び役員会への出席状況>

役職名	氏名	選任理由	役員会への出席状況		所有投資口数（2026年9月30日時点）
			2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）	
執行役員	佐々木桃子	経営管理や事業戦略に係る幅広い業務経験と知識に加え、東急㈱の子会社の経営に携わり、会社経営の経験と実績を積み重ねコーポレートガバナンスについても、十分な見識を有している。また、本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社設立時から資産運用業に従事、現在も代表取締役であり、本投資法人と本資産運用会社との連携を密にする目的に照らして適任者であるため。	100%	100%	9口（注）
監督役員	相川高志	会計の専門家としての知識と経験に加えて、監査法人の経営に携わり、経営者として幅広い見識を有し、また社外役員経験も豊富であり、幅広い見地から執行役員の業務執行を監督することが期待されるため。	100%	100%	0口
監督役員	松本美奈子	法律の専門家として知識と経験に加えて、補欠監督役員であった期間にも役員会へ出席するなど本投資法人への理解が深く、幅広い見地から執行役員の業務執行を監督することが期待されるため。	100%	100%	0口

（注）東急リアル・エステート投資法人資産運用会社役員持投資口会の名義で本投資法人の投資口を所有しています（1口未満切捨て）。

現任役員の略歴はこちら

<役員のスキルマトリックス>

役職名	氏名	企業経営	不動産投資・運用	財務・会計	監査・リスク管理	法務・コンプライアンス
執行役員	佐々木桃子	○	○			
監督役員	相川高志	○		○	○	
監督役員	松本美奈子				○	○

＊代表的なスキルのうち、相対的に優れたものを示しており、保有する全ての知見・経験を示すものではありません。

◆役員の報酬

役員の報酬の上限額（執行役員：一人当たり月額100万円、監督役員：一人当たり月額80万円）は、それぞれ本投資法人規約で定められており、役員会にて報酬を決定します。

<役員報酬の状況>

役職名	氏名	主な兼職等（注1）	報酬の総額	
			2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）
執行役員	佐々木桃子	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役執行役員社長を兼職	—（注2）	—（注2）
監督役員	相川高志	新創監査法人の代表社員、正栄食品工業株式会社社外監査役を兼職	300万円	300万円
監督役員	松本美奈子	ー	300万円	300万円

（注1）監督役員は、上記記載以外の他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本投資法人と利害関係はありません。

（注2）執行役員については、本投資法人執行役員としての報酬の支払いはありません。

◆会計監査人の報酬

会計監査人の報酬の上限額は1営業期間につき、1,500万円と本投資法人規約で定められており、役員会にて報酬を決定します。

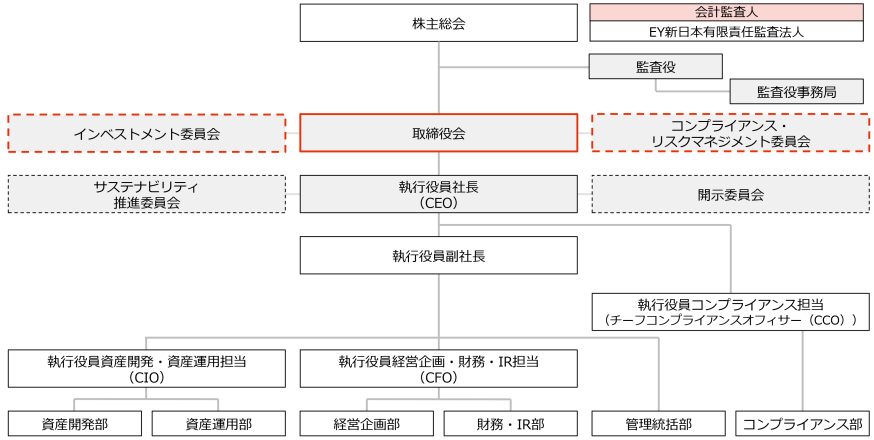
名称	報酬の総額	
	2026年1月期（第45期）	2026年7月期（第46期）
PwC Japan有限責任監査法人	1,200万円	1,200万円

◆資産運用会社の報酬

資産運用会社の報酬は、本投資法人規約に基づき、基本報酬１、基本報酬２及びインセンティブ報酬から構成されています。

資産運用会社の報酬の詳細についてはこちら

◆ガバナンス体制（資産運用会社）



取締役会	取締役会は2名の代表取締役（執行役員社長及び執行役員副社長）及び1名の常勤取締役の他、3名の非常勤取締役から構成されており、業務執行に対する監視機能を確保しております。
コンプライアンス・リスクマネジメント委員会	コンプライアンス・リスクマネジメント委員会は、取締役会の諮問機関として資産運用会社の非常勤取締役（2名）及び外部委員（2名）から構成される委員会です。本委員会では、取締役会の要請に従い、コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（執行役員コンプライアンス担当又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）、気候変動リスクと機会を含むサステナビリティに関する重要な事項並びに利害関係を有する者との取引に関する事項につき審議を行い、取締役会に対し答申（答申がないときはその旨の報告）します。
インベストメント委員会	インベストメント委員会は、取締役会の諮問機関として資産運用会社の代表取締役社長（委員長）、取締役（4名）、不動産鑑定士の資格を有する専門委員（1名）から構成される委員会です。本委員会では、取締役会の要請に従い、「運用ガイドライン」及び「資産運用計画」の策定及び変更、ポートフォリオ全体の資産配分並びに個別物件についての投資判断等について審議及び決議を行い、取締役会に対し答申します。
開示委員会	開示委員会は、財務・IR 部長（委員長）、管理統括部長、コンプライアンス部長、経営企画部長から構成される委員会です。適時開示の対象となる情報のうち、本投資法人、資産運用会社及び本投資法人の運用資産等に係る発生事実についての開示に関する対応につき審議を行い、その結果を執行役員社長に具申します。当該開示等は、原則として執行役員社長の決裁により開示します。
サステナビリティ推進委員会	サステナビリティ推進委員会は、サステナビリティ統括責任者（執行役員経営企画・財務・IR担当）（委員長）、常勤役員、執行役員及び各部門長から構成される委員会です。本委員会で協議・検討された事項に関する進捗や達成状況は、取締役会及び投資法人役員会へ定期的に報告されます。
執行役員社長	執行役員社長は、資産運用会社の最高執行責任者であると同時にコンプライアンス及びリスクマネジメントの最高責任者でもあります。
監査役	資産運用会社は、監査役を2名（非常勤）選任しています。また、その監査役の監査が実効的に行われることを確保することを目的として監査役事務局を設置し、監査役の監査の充実を図っています。監査役は、原則として取締役会、コンプライアンス・リスクマネジメント委員会及びインベストメント委員会に出席するなど、業務執行の適法性を中心に監査をしており、会計監査及び業務監査については、監査役事務局を通じ会計監査人、内部監査を実施するコンプライアンス部と連携を図り、その実効性を高めるよう努めています。
会計監査人	資産運用会社は、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含み、以下「会社法」といいます。）の施行に伴い「会計監査人設置会社」となることを自主的に選択し、本投資法人の会計監査人とは別の監査法人の会計監査を受けることにより、財務諸表の信頼性確保に努めています。また、会計監査人と代表取締役との会合を定期的に開催するなど、会計監査人の監査に必要な情報を積極的に提供しています。

※兼職メリットの活用とデメリットへの対策

本投資法人の執行役員は、資産運用会社社長が金融商品取引法第31条の４第１項に従い、2025年5月9日付で金融庁長官に兼職の届出を行った上でこれを兼職しています。この兼職により、本投資法人役員会に対する報告の迅速化及び報告内容の具体化が図られることで、そのメリットを存分に享受し、一般事務受託者、資産保管会社、主幹事証券会社及びPM会社等の委託先と執行役員との情報格差の解消に努めるなど、コンプライアンスに関する本投資法人役員会の監視機能を最大限に引き出し、その高いクオリティを実現することに注力しています。

なお、本投資法人及び資産運用会社では、資産運用会社社長とは別に本投資法人の執行役員専用の執務スペース、ファイリングシステム及びメールアドレス等を設置し、更に本投資法人の執行役員の立場で検印し、資産運用会社の業務プロセスを監視する仕組を確保することにより、業務執行における職責混同の回避に努めています。

資産運用会社社長が本投資法人の執行役員を兼職することについては、両社が利益相反関係にあることに起因するリスク又は業務負担の増大等を理由とする監視機能の低下等のデメリットが考えられますが、本投資法人においては、監督役員による執行役員及び資産運用会社の監督の強化により、また、資産運用会社においては自主規制として定めた利害関係者取引規程による公正な業務運営並びに資産運用会社社長を支援する役職員の充実及び権限委譲等によりリスクの低減と兼職者の業務執行の負担軽減を図っています。

※本投資法人の委託先に対する管理体制

一般事務受託者及び資産保管会社より、本投資法人役員会において、一般事務等の処理状況につき定期的に業務報告書の提出及びその説明を受け、必要に応じて調査を実施しています。また、資産運用会社に対しては、本投資法人役員会に対する説明及び報告の内容を充実させるように求めることにより、資産運用に関する幅広い監督を行っています。

◆内部統制

- 「内部統制システムの整備・運用に係る基本方針」の取締役会決議
  資産運用会社では、上場不動産投資信託の資産運用を受託する会社であることを踏まえ、自主的に会社法第362条第4項第6号に定める事項を「内部統制システムの整備・運用に係る基本方針」として取締役会において決議しています。

- 「内部統制ポリシー」の策定
  資産運用会社では、業務執行における「内部統制ポリシー」を策定し、実務上の基本方針を明確にして業務の有効性及び効率性、財務報告の信頼性、事業活動に関わる法令等の遵守並びに資産の保全に係る内部統制の構築及びその強化を図っています。

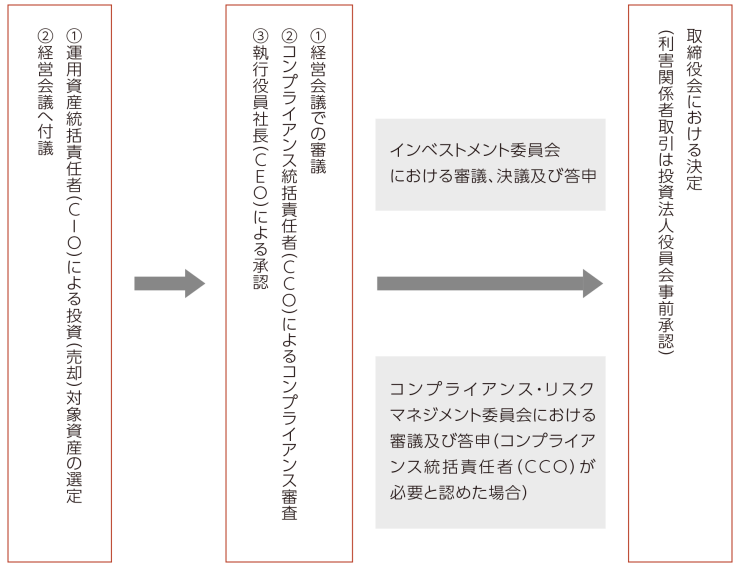
- 内部統制に関するセルフチェックの実施
  資産運用会社は毎年、スポンサーである東急（株）からの依頼を受け、内部統制に関する体制の整備、運用状況に関するセルフチェックを実施しています。

◆意思決定プロセス

資産運用会社では、効率的かつ透明性の高い運用体制を実現するため、運用資産の運用及び資金の管理に関して必要な事項について定めた「運用ガイドライン」や資産運用会社の自主ルールとして、基本原則と個別ルールから成る「利害関係者取引規程」等の各規程を整備し、これらに基づき適切な意思決定プロセスを構築しています。

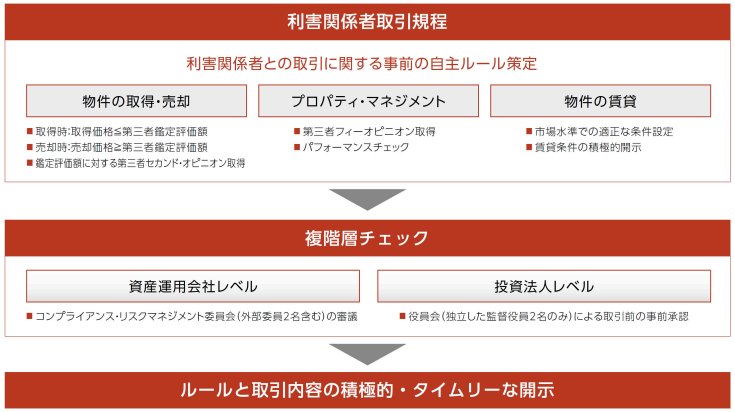
物件の取得及び売却に際しては、運用資産統括責任者（CIO）である執行役員資産開発・資産運用担当が対象資産の選定、経営会議への付議を行い、経営会議での審議、コンプライアンス統括責任者（CCO）である執行役員コンプライアンス担当の審査を経て、執行役員社長が承認した後、取締役会に付議されます。取締役会は、諮問機関であるインベストメント委員会（決議機関）及びコンプライアンス・リスクマネジメント委員会（審議機関）に事前に付議することができ、各諮問機関での承認・審議・答申及び各委員会の委員より提出された少数意見報告書、意見書の内容を尊重し、承認決議を行い物件の取得（売却）を決定します。その内容は、本投資法人役員会に報告されます。なお、利害関係者との取引においてはコンプライアンス・リスクマネジメント委員会の審議と本投資法人役員会の事前承認が必要となります。

＜物件取得売却時の意思決定プロセス＞



◆利益相反対策

資産運用会社では、自主ルールとして、基本原則と個別ルールから成る「利害関係者取引規程」を定め、利害関係者との取引における利益相反対策を行っています。



「利害関係者」についてはこちら

◆資産運用報酬

パフォーマンスを示す3指標にリンクし「投資主と同じ船に乗る」、利益の相反を抑えた資産運用報酬体系

報酬	算定基準 採用理由	報酬実績 （2026年7月期）
基本報酬1 （資産評価額連動）	前期末資産評価額 × 0.125% （2,000億円～3,000億円以下の部分に対しては0.120%） （3,000億円を超える部分に対しては0.115%） 投資額総額ではなく、運用資産評価額総額に連動する点が特徴であり、物件取得後も資産価値を高める動機付けとなる	400百万円
基本報酬2 （キャッシュフロー連動）	当期基準キャッシュフロー（注） × 6.0% （50億円～75億円以下の部分に対しては5.7%） （75億円を超える部分に対しては5.4%） 賃料収入増加や費用削減により分配金を高める動機付けとなる	354百万円
インセンティブ報酬 （投資口価格連動）	（当期投資口価格平均－投資口価格各期平均過去最高値） × 投資口数 × 0.4% 投資口価格を高める動機付けとなり、通常のアセット・マネジメント業務に加え、ファイナンス、IR、ガバナンス、コンプライアンス等、資産運用業務全般に対する取組みの充実が促される	発生せず

（注） 当期基準キャッシュフローは、税引前当期純利益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益の50%相当額を除いた金額

＊ 上記の報酬はすべて投資法人において費用計上される報酬であり、本投資法人では、会計上、投資法人のバランスシートに資産計上される「取得報酬」は、採用していません。

＊ 本投資法人は、上記の他に、資産保管会社、一般事務受託者、PM会社、会計監査人等へ所定の報酬等を支払っています。

◆内部監査

資産運用会社では、会社業務が、法令、社内規程等に則り、適正かつ効率的に遂行されているか否かを評価・検証し、その結果については、取締役会並びに執行役員社長に報告するとともに、内部監査対象部門に対して改善促進を行っています。また、内部監査における各部門への指摘事項については、フォローアップ監査を実施し、その対応状況について進捗を把握すると共に、次年度の内部監査計画に反映をしています。内部監査は全ての組織、部及び業務を対象として年1回実施し、業務の一部を外部に委託している場合には、委託した業務所管部署等による管理状況も対象にしています。また、内部監査業務を社外の第三者に委託することで、独立的かつ客観的な視点を取り入れた内部監査を実施しています。

<主な内部監査項目>
（1）内部統制システムの状況
（2）苦情等、事故、不正及び法令・規則・資産運用会社の社内規程（東急REIM行動規範等）の違反の未然防止、並びに発見及び発見後の対処等、コンプライアンス態勢の状況
（3）業務及び運営におけるリスク発生の未然防止及びリスクが顕在化した場合の対処等、リスクマネジメント態勢の状況
（4）個人情報管理及びシステム管理等の情報管理における有効性、効率性、信頼性、遵守性、及び安全性の確保、並びに紛失、漏えい、改ざん、破壊、不正アクセス等の事故及び障害発生時の対処等、情報セキュリティ態勢の状況
（5）その他必要な事項

CONTENTS

ガバナンス(Governance)／コンプライアンス・リスクマネジメント

コンプライアンス・リスクマネジメント
の推進……48

資産運用会社のコンプライアンス・
リスクマネジメントに関する各種取り組み……50

ガバナンス（Governance）/ コンプライアンス・リスクマネジメント

コンプライアンス・リスクマネジメントの推進

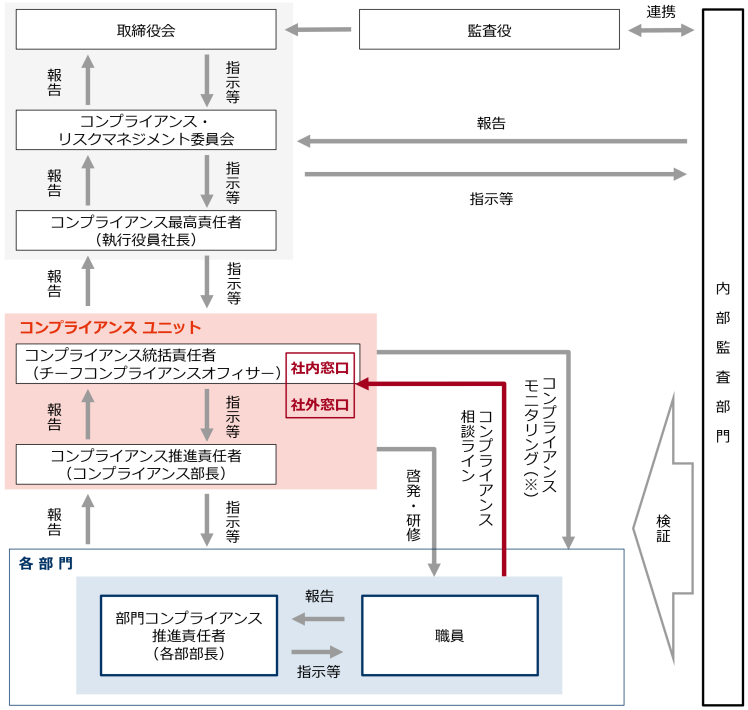
◆コンプライアンス

- コンプライアンスに関する考え方

＜本投資法人＞
上場不動産投資信託として、その社会的責任と公共的使命を自覚し、倫理・法令、市場ルール（本投資法人に適用あるグローバル規制を含む）及び主務官庁のガイドラインその他、本投資法人の内部規則等の遵守、すなわちコンプライアンスを徹底することにより、投資主その他ステークホルダーの信頼を確保することを目的として、「コンプライアンス・ポリシー」を制定し、ガバナンスの設計及びその整備を行っています。

＜資産運用会社＞
内部規律として「東急REIM行動規範」、「コンプライアンス基本方針」、「コンプライアンス規程」、「東急REIMコンプライアンス・マニュアル」、「コンプライアンス・プログラム」等を定め、倫理・法令、市場ルール（資産運用会社に適用あるグローバル規制を含む） 等の遵守、特に法人関係情報・個人情報の適正管理、財務報告その他開示の信頼性確保等について、これらを徹底しています。

- コンプライアンス態勢



（※）コンプライアンスチェック、コンプライアンス・プログラムの策定・進捗管理等

・コンプライアンス統括責任者（CCO）
コンプライアンス統括責任者（CCO）は、コンプライアンス業務を統括するとともに、コンプライアンス相談窓口の運営等を行っています。また、「コンプライアンス・リスクマネジメント委員会規程」に基づき、コンプライアンス及びリスクマネジメントに関する重要な事項（執行役員コンプライアンス担当又は委員会の事務局長が必要と認めた事項を含みます。）並びに利害関係を有する者との取引に関する事項が適切にコンプライアンス・リスクマネジメント委員会に付議されていることを確認しています。

・コンプライアンス・プログラム
コンプライアンスに関する実践計画として、毎年度、コンプライアンス・プログラムを策定し、本プログラムに基づき、コンプライアンスに関する各種施策を実践しています。また、本プログラムの履行・達成状況について定期的に確認を実施するとともに、その内容に見直しの必要が生じた場合には、その都度内容の見直しを行っています。

・東急REIMコンプライアンス・マニュアル
役職員が業務遂行における基本的姿勢及び遵守すべき関連法令や社内規程等に関する理解を深め、全ての役職員の意識を醸成するための手引書として、「東急REIMコンプライアンス・マニュアル」を制定しています。本マニュアルにより培われた意識や知識が役職員によるコンプライアンス違反の防止や、コンプライアンス態勢の更なる高度化に資することを目的としています。



・社内コンプライアンス研修
倫理・法令、市場ルール（資産運用会社に適用あるグローバル規制を含む）その他社内規程等の実効性を確保するため、適宜、社内研修を実施し、コンプライアンス態勢の充実・強化及び役職員のコンプライアンス意識の醸成等に努めています。

その他のコンプライアンス研修に関する事項についてはこちら

主な研修テーマ（2025年度）
コンプライアンス総論
インサイダー取引規制
利益相反管理
反社会的勢力との関係遮断
システムリスク管理
証跡化
個人情報保護


コンプライアンス研修

・コンプライアンス相談窓口

コンプライアンス態勢を補完することを目的として、公益通報者保護法（平成16年法律第122号、その後の改正を含みます。）に準拠したコンプライアンス相談窓口・ハラスメント相談窓口を開設するなど、コンプライアンス違反行為の未然防止、早期是正及び再発防止に努めています。全役職員（派遣社員を含む）及び退職者は社内・社外（スポンサー・社外弁護士）のコンプライアンス相談窓口・ハラスメント相談窓口に対し、コンプライアンス違反行為等に関する相談が可能です。相談者保護のため、「コンプライアンス規程」において、匿名報告が可能な旨、解雇その他の不利益な処分は行わない旨、相談窓口に相談したことを理由として、相談者の職場環境が悪化することのないように、適切な措置を講じる旨を定めています。

<コンプライアンス相談窓口への報告・相談件数>

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
資産運用会社	0件	0件	0件	0件	0件	0件
東急株式会社ヘルプライン（注1）	294件	260件	341件	374件	387件	—（注2）

（注1）スポンサーである東急（株）は、不正・不祥事を含むコンプライアンス課題の早期発見、是正を図るため、内部通報窓口「東急株式会社ヘルプライン」を設置・周知しています。
「東急株式会社ヘルプライン」には、社内のほか弁護士事務所にも窓口があり、東急（株）グループの従業員（取引先を含む）などからの通報・相談に対応しています。
（注2）2026年6月時点未公表

<ハラスメント相談窓口の受領件数（社外窓口への件数も含む）>

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度
資産運用会社	0件	0件	0件	0件	0件	0件

・コンプライアンスチェック

コンプライアンス統括責任者（CCO）及びコンプライアンス部は、業務執行における法令や社内ルール等の遵守状況を確認し、日常の業務執行においても、投資法人が資産運用会社の利害関係者と行う取引をはじめとした各種取引実施時や、社内ルール制定・改定時等に、コンプライアンスチェックを行っています。


東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社
執行役員コンプライアンス担当（CCO）
池田　吐夢

当社では、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして位置付けており、様々な取り組みを通じて、コンプライアンス違反の防止に努めています。
コンプライアンスの推進にあたっては、単に仕組みやルールを作るだけでなく、それが適切に機能することこそ重要です。そのために当社では、実態に即した仕組みやルールとすること、それらを周知すること、運用状況を常に確認すること、適時に見直しを図ることを意識して業務運営をしています。
また、コンプライアンスの「土台」として、何でも相談し合うことのできる環境も大切であると考えています。日々の業務において各部が密に連携を行うことや、ディスカッション形式のコンプライアンス研修を開催することなどを通じて、社員が安心して相談ができるような、風通しの良い組織風土の醸成を図っています。

・コンプライアンスヒアリング

役職員とコンプライアンス統括責任者（CCO）の間で、コンプライアンスに対する考え方や認識の共有を図ることで、コンプライアンス態勢の向上や業務改善に繋げることを目的とし、年に1回、全役職員（派遣社員を含む）を対象にコンプライアンスヒアリングを実施しています。ヒアリングで寄せられた意見については、社内ルールや業務プロセスの見直し、コンプライアンス研修のテーマ設定等の各種コンプライアンス関連施策の検討に活かしています。

◆リスクマネジメント

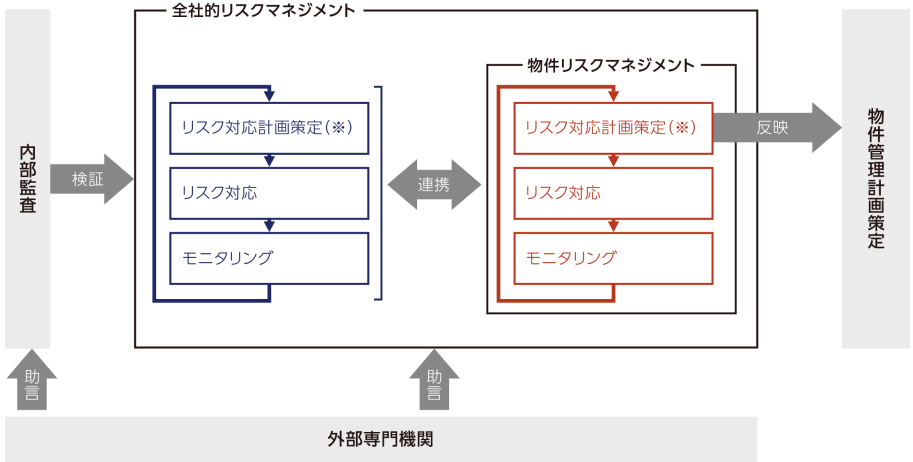
資産運用会社では、本投資法人の投資主価値の維持・最大化のために、投資法人資産運用業に関連する内外の様々なリスクを正確に把握し、全社的な視点で合理的かつ最適な方法でリスクを管理することが必要不可欠であるとの認識のもと、「リスクマネジメント基本方針」及び「リスクマネジメント規程」を定め、実践しています。

■ 「３つの防衛線」の考え方に基づくリスクマネジメント

「３つの防衛線」の考え方に基づいた運用体制により、適切にリスク管理を行っています。

第１線	第２線	第３線
統制自己評価機能	リスク管理モニタリング機能	内部監査機能
・所管業務に内在するリスクに関し、第一義的責任を有する。 ・自律的なリスクマネジメント（リスクの識別・評価・対応）を行う。 ・自律的リスクマネジメントを適切に行うため、重要リスクについてキー・コントロール（リスクを最も効果的に低減するコントロール）を設計、適用の上、それを文書化して適正に運用するとともに、運用においては十分な証跡を残す。	・リスクマネジメントの枠組みを構築、改善する。 ・第1線が行うリスクマネジメントの実効性を支援する。 ・第1線が行う統制自己評価機能のモニタリングを行う。	・第1線、第2線からの独立性、客観性を保持し、第1線、第2線の活動を検証、評価する。 ・第1線、第2線が主張していることが妥当である場合には、説得力を与え保証し、助言・補強する。 ・第1線、第2線が主張していることが妥当とは言えない場合には、検証、評価結果をフィードバックし、改善を促す。

■ 年間リスクマネジメントサイクル



（※）リスク対応計画策定手順

全社的リスクマネジメント	物件リスクマネジメント
①環境変化分析及びリスクの定義を踏まえたリスクの洗い出し	①経済的要因、物理的要因、法的要因、その他の要因を基に36のリスク項目を設定
②影響度、発生可能性の観点から固有リスクを評価	②各物件について、影響度、発生可能性の観点から固有リスクを評価
③リスク管理状況の評価	③上記固有リスクに対し、基準日時点の抑制の程度を計測し、残余リスクを３段階で評価
④残余リスク評価	
⑤対応すべきリスク及び優先順位の決定	④前年度対応実績及び新たに認識したリスクを踏まえ、リスク対応計画を策定
⑥上記リスクへの対応方針の決定	

- 危機管理

  自然災害や事故等の危機の発生が、経済的損失、信用の失墜、または著しい業務の支障等として、当社の経営及び投資法人資産運用業遂行に重大な影響を及ぼすことを認識し、危機発生時の災害を最小限に留め、企業の社会的責任と公共的使命を継続的に果たしていくために「危機管理基本方針」及び「危機管理規程」を定め、実践しています。

  <取り組み例>
  ・危機管理委員会の設置
  ・事業継続計画の策定及び危機管理マニュアルの整備
  ・備蓄品、医薬品等の整備
  ・大規模地震訓練、安否確認訓練、危機対策本部訓練、応急救護訓練の実施



危機対策本部訓練（2024年）



応急救護訓練（2025年）

資産運用会社のコンプライアンス・リスクマネジメントに関する各種取り組み

◆主な取り組み

- インサイダー取引規制への対応

  「内部者取引の未然防止等に係る規程」を制定し、法人関係情報の適切な管理等、内部者取引の未然防止等に関する態勢を整備・運用しています。

- マネー・ローンダリング及びテロ資金供与防止への対応

  マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策を経営の重要課題の一つとして認識し、「マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に係る基本方針」を定め、社内の組織態勢の構築、委託先及び取引先の管理態勢の整備を行っています。

- 情報セキュリティ

  情報資産の保護とその適正な利用を図るため、「情報セキュリティに関する基本方針」を定め、実践しています。

  <取り組み例>
  ・適切なシステムリスク管理態勢の確立
  ・不正アクセス、不正情報取得、情報漏洩等を牽制・防止する安全対策の整備
  ・システム停止時における初動対応および事業継続訓練の実施



システム停止時における初動対応および事業継続訓練(2023年)

- 苦情処理態勢

  金融分野における裁判外紛争解決制度に基づいた、苦情及び紛争の解決処理に関する態勢を整備しています。

- 地震災害への対応

  本投資法人では、震災に強いポートフォリオの構築を目指しており、個別の物件投資基準の条件として、新耐震基準（注）適合、耐震補強工事実施済又はPML15%未満の建物であることを原則としています。また、ポートフォリオPML10%以下での運用を行い、これを超過する場合は地震保険の付保の検討を行うこととしています。

  （注） 新耐震基準とは、震度6程度の地震でも建物が倒壊せず、人命の安全を確保することを目的に1981年に改正された建築基準法に基づく耐震設計基準のことです。1981年6月以降に建築確認を受けた建物は新耐震基準を満たしていることになります。実際に震度7が観測された1995年の阪神大震災や2011年の東日本大震災において、新耐震基準で設計された建物で建物が倒壊したケースはほとんど報告されておりません。

  最新のポートフォリオPMLの状況はこちら（決算説明資料）

■ 贈収賄・汚職防止への対応

「就業規則」及び「東急REIMコンプライアンス・マニュアル」において饗応贈与、賭博等の行為を行わない旨を定めており、業務に関し不正不当の金品その他を授受した場合には就業規則に則り、厳格に処分する旨定めています。
また、東急グループは、東急グループコンプライアンス指針や各社行動規範に基づき、腐敗行為の防止に取り組んできました。さらに2022年5月にはスポンサーである東急（株）は同社および連結子会社を対象とした「腐敗行為防止方針」を制定し、贈収賄（注1）、利益相反（注2）、横領、利益供与の強要、不正入札等、自己または第三者の職務上の権力や地位を濫用する、いわゆる腐敗行為の一切を禁止するとともに、東急（株）および連結子会社の取引先等に係る腐敗行為を認めない旨を定めています。

腐敗行為防止方針

1.基本方針

当社（東急株式会社）および連結子会社は、贈収賄（注1）、利益相反（注2）、横領、利益供与の強要、不正入札等、自己または第三者の職務上の権力や地位を濫用する、いわゆる腐敗行為の一切を禁止するとともに、当社および連結子会社の取引先等に係る腐敗行為もこれを認めません。

東急（株）の「腐敗行為防止方針」の詳細についてはこちら

（注1）事業を行う中で、不正、違法、または背任にあたるような行為を引き出す誘因として、いずれかの人物から贈与、融資、謝礼、報酬その他の利益を、法令もしくは社会的な通念の範囲を超えて、供与または受領すること。なお、いわゆる「ファシリテーション・ペイメント」と呼ばれるものも、それが法令等に抵触するものであれば、金額の多寡に関わらず、これを認めません。
（注2）当該企業に属する者（役員・従業員など）が当該企業の利益と相反する形で、自らの利益を誘導するような行為を、私的にかつ不適切な形で行うことを言います。

■ 反社会的勢力との取引防止

反社会的勢力との一切の関係を遮断・排除していくことが、金融商品取引業者且つ宅地建物取引業者としての社会的責任及び公共的使命を果たしていくために、不可欠であることを認識し、反社会的勢力に対する基本方針を定めています。その取り組みの一環として、取引開始前の相手先について、反社会的勢力との関係性調査を実施しています。また、それに加え、1年に1度、取引先に対する反社モニタリング調査を実施しています。また、全役職員を対象としたコンプライアンス研修等で反社会的勢力への対応方法について扱うことで、役職員への周知徹底を図っています。

反社会的勢力に対する基本方針

2013年8月29日制定

資産運用会社は、反社会的勢力との一切の関係を遮断・排除していくことが、金融商品取引業者且つ宅地建物取引業者としての社会的責任及び公共的使命を果たしていくために、不可欠であることを認識し、反社会的勢力に対する基本方針を以下のとおり定めています。

1．平素からの対応

（1）取引を含めた反社会的勢力との関係の一切の遮断・排除
反社会的勢力とは、業務上の取引関係を含めて一切の関係を持ちません。
また、反社会的勢力遮断のための社内態勢を構築します。

（2）外部専門機関との連携
反社会的勢力による不当要求に備えて、平素から警察、暴力団追放運動推進センター、弁護士等の外部専門機関と緊密な連携関係を構築します。

2． 有事の対応

（1）反社会的勢力からの不当要求の拒絶
反社会的勢力からの不当要求は断固として拒絶します。

（2）裏取引や資金提供の禁止
反社会的勢力からの不当要求が、当社の不祥事を理由とするものであっても事実を隠ぺいするための裏取引を絶対に行いません。また、反社会的勢力への資金提供などの利益供与も絶対に行いません。

（3）組織としての対応
反社会的勢力による不当要求を受けた際には、担当者や担当部署だけに任せず、組織全体として対応します。また、反社会的勢力に対応する役職員の安全を確保します。

（4）法的対抗措置
反社会的勢力による不当要求を受けた際には、断固とした態度で対応するとともに必要に応じて法的対抗措置を講じます。

以　上

◆委託先へのコンプライアンス取り組み状況の調査

本投資法人の委託先のコンプライアンスの取り組み状況に関する実態調査として、主要な委託先に対し以下の項目に関する調査を定期的に実施し、委託先に対する監督を図っています。

<主な調査内容>
・法令等遵守態勢
・利益相反管理
・個人情報保護
・内部者（インサイダー）取引を含む不適切な株式・投資口等取引の未然防止
・情報管理全般
・苦情への対応
・反社会的勢力への対応
・マネー・ローンダリング及びテロ資金供与（AML/CFT）への対応

CONTENTS

国際イニシアティブ／外部認証・評価

国際イニシアティブ……53
外部認証・評価 ……53
グリーンビルディング認証……54

国際イニシアティブ / 外部認証・評価

国際イニシアティブ

◆国連グローバル・コンパクト（UNGC）への署名
国連グローバル・コンパクト（UNGC）は、国連と民間（企業・団体）が手を結び、健全なグローバル社会を築くための世界最大のサステナビリティイニシアティブで、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することにより、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための自発的な取り組みです。UNGCに署名する企業・団体は、人権の保護、不当な労働の排除、環境への対応、そして腐敗の防止に関わる10の原則に賛同する企業トップ自らのコミットメントのもとに、その実現に向けて努力を継続しています。

スポンサーである東急（株）では、鉄軌道事業を含む企業グループとして初めて2019年4月に署名し、UNGCに署名している日本企業などで構成されるグローバル・コンパクト・ネットワーク・ジャパンに加入しました。「人権・労働・環境・腐敗防止」の4分野で構成される10原則を支持し、さらなるサステナビリティへの取り組みを推進しており、資産運用会社もグループの一員としてUNGCの10原則を支持しています。

WE SUPPORT
UN GLOBAL COMPACT

東急（株）の国連グローバル・コンパクトへの参加についてはこちら
国連グローバル・コンパクトの詳細についてはこちら

◆気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同
資産運用会社は、「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」提言への賛同を2022年8月に表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム（注）」に参加しています。
TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures、気候関連財務情報開示タスクフォース）は、G20の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を検討する目的で設立された組織で、気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について把握・開示することを推奨する提言を公表しています。

TCFD提言に基づく情報開示についてはこちら

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES
TCFD Consortium
GX FUTURE CONSORTIUM

（注）TCFDコンソーシアムは2026年4月に「GX フューチャー・コンソーシアム」に改組しています。

◆SBT認定の取得
本投資法人は、2025年8月に、温室効果ガス排出量削減目標について、SBTi (Science Based Targets initiative) よりSBT（注）認定を取得しました。

（注）SBT（Science Based Targets）とは、CDP、UNGC（国連グローバル・コンパクト）、WRI（世界資源研究所）、WWF（世界自然保護基金）によって2015年に設立された国際的な共同イニシアティブであるSBTiにより認定される、科学的根拠に基づいた温室効果ガス（GHG）排出量削減目標です。SBT認定の取得にあたり、GHG排出削減目標を、パリ協定の目標に整合させることが求められます。

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

外部認証・評価

◆GRESBリアルエステイト評価の取得
2026年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「4スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を12年連続で獲得しました。
加えて、2026年のESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取り組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。

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

◆CDP気候変動プログラムへの参加

CDPは2000年に英国で設立された、企業や自治体を対象とした世界的な環境情報開示システムを運営する国際環境非営利団体です。CDP評価は、ガバナンス、リスクマネジメント、事業戦略、目標と実績、エンゲージメント等、多岐の項目にわたる質問により行われ、リーダーシップレベル（A、A-）、マネジメントレベル（B、B-）、認識レベル（C、C-）、情報開示レベル（D、D-）の8段階でスコアが付与されます。

本投資法人は、2025年にCDP気候変動プログラムに初めて参加し、「C」スコアを取得しています。

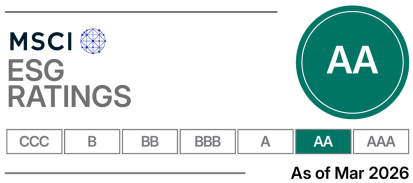


CDP評価の詳細については[こちら]

◆MSCI ESG格付の取得

MSCI ESG格付は、機関投資家が企業のESGのリスクと機会を特定するのに役立つように設計されたESG格付です。業界特有のESGリスクに対するエクスポージャーと、同業他社と比較した当該リスクに対する管理能力に応じて、「AAA」から「CCC」までの７段階で評価されます。

本投資法人は2026年に「AA」を取得しています。



※THE USE BY TOKYU REIT OF ANY MSCI SOLUTIONS LLC OR CERTAIN RELATED ENTITIES (“MSCI”) DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION OR PROMOTION OF TOKYU REIT BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS AND ARE PROVIDED “AS IS” AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

グリーンビルディング認証

◆環境認証取得比率目標

資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際し、環境負荷低減への取り組みについての客観性、信頼性を高め、業務の改善に活用していくことが、中長期的な資産価値向上に寄与するとの認識のもと、以下の目標を掲げ、環境認証の取得を進めています。

■ **設定目標**

目標 **保有物件の環境認証取得比率を2030年度までに80%以上（延床面積ベース）**
2050年度までに100%を目指す

＜環境認証の取得状況＞ （2026年10月13日時点）

	CASBEE評価認証	BELS認証	LEED認証	合計
取得物件数	14	13	1	22
延床面積	105,998.59㎡	71,382.97㎡	23,462.79㎡	157,838.10㎡
環境認証取得割合（延床面積ベース）	51.5%	34.7%	11.4%	76.7%

＊環境認証とは、CASBEE評価認証、BELS認証、LEED認証、DBJ Green Building認証のいずれかをいいます。
＊保有物件の延床面積をベースとします。
＊特定の区画のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の延床面積で環境認証取得面積は計算しています。
＊区分所有建物で一部の持分を有する場合は保有割合による専有面積、共有物件で一部の持分を有する場合は保有割合による延床面積または専有面積を用いて算出しています。

◆CASBEE不動産評価認証

CASBEE（建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency）は、国土交通省主導のもと、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターにより開発された建物の総合的な環境性能を評価し格付けをする手法です。

省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価するシステムとなっています。

本投資法人の運用物件で取得しているCASBEE不動産評価認証は以下の通りです。

2026年



評価Sランク
（★★★★★）



麹町スクエア



評価Aランク
（★★★★）



TOKYU REIT新宿ビル

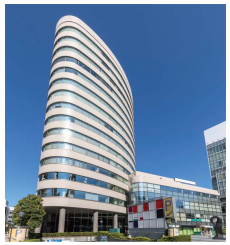
2024年



評価Sランク
（★★★★★）



東急桜丘町ビル



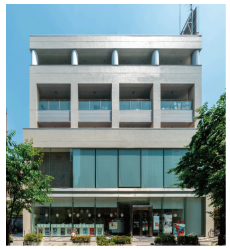
青山オーバルビル



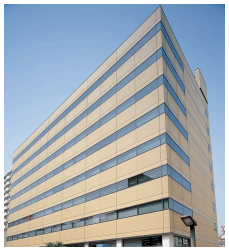
目黒東山ビル



評価Aランク
（★★★★）



TOKYU REIT
自由が丘スクエア



TOKYU REIT蒲田ビル

2022年



評価Sランク
（★★★★★）



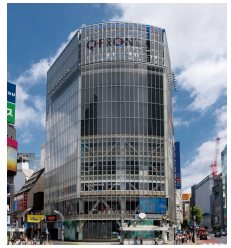
レキシントン青山



東急南平台町ビル



評価Aランク
（★★★★）



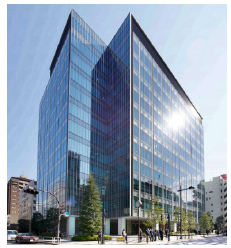
QFRONT(キューフロント)



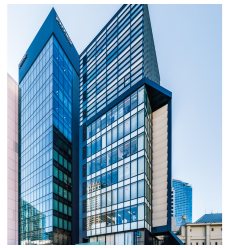
cocoti(ココチ)



東急虎ノ門ビル



東急番町ビル



TOKYU REIT
渋谷宮下公園ビル

◆BELS認証

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネ性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度です。国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評価されます。

本制度に基づく評価・表示は、評価協会会員である登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関あるいは登録建築物調査機関のうち、BELS業務を実施する機関としての届出を行った機関が実施することとされています。
評価は、2024年3月までは5段階（1つ星～5つ星）で表示されていましたが（2016年度基準）、2024年4月以降は、非住宅建築物及び再エネ設備のある住宅は7段階（0～6つ星）で表示されます（2024年度基準）。

本投資法人の運用物件で取得しているBELS評価は以下の通りです。

2026年

東急桜丘町ビル





評価：★★★★
評価取得日：2026年2月24日

TOKYU REIT蒲田ビル





評価：★★★★（1F部分）
評価取得日：2026年3月23日

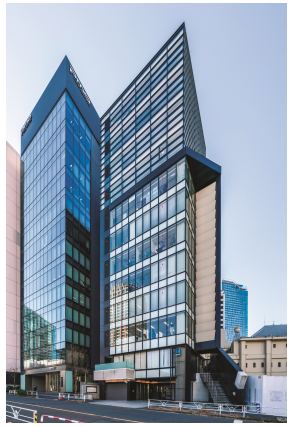
渋谷道玄坂スカイビル





評価：★★★
評価取得日：2026年3月5日

TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル





評価：★★
評価取得日：2026年3月17日

秋葉原三和東洋ビル





評価：★★
評価取得日：2026年3月17日

TOKYU REIT第2新宿ビル





評価：★★
評価取得日：2026年3月30日

スタイリオフィット武蔵小杉





評価：★
評価取得日：2026年3月26日

青山オーバルビル





評価：★
評価取得日：2026年3月26日

TOKYU REIT表参道スクエア





評価：★
評価取得日：2026年5月28日

2025年

スタイリオ新丸子駅前





BELS評価：★★★★
ZEH評価：ZEH-M Oriented（注）
評価取得日：2025年4月22日

（注）「ZEH-M Oriented」とは、断熱性能の強化と高効率設備の導入により室内環境を保ちつつ大幅な省エネ化を図り、再生可能エネルギー等を除いた年間の一次エネルギー消費量を共用部を含め建物全体で20%以上削減することを目指す集合住宅のことです。

2024年

東急南平台町ビル



評価：★★★★
評価取得日：2024年4月24日

麹町スクエア



評価：★★★
評価取得日：2024年3月29日

2017年

東急池尻大橋ビル



評価：★★
評価取得日：2017年1月23日

◆LEED認証

LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）（注）は、非営利団体米国グリーンビルディング協会（USGBC）が開発・運用し、Green Business Certification Inc.（GBCI）が認証の審査を行っているビルト・エンバイロメント(建築や都市の環境)の環境性能評価システムで、コストや資源の削減を進めながら、人々の健康に良い影響を与え、再生可能なクリーンエネルギーを促進する建築物を認証するシステムです。
LEEDには、「BD＋C(建設建物および建設)」「ID＋C（インテリア設計および建設）」「O+M（既存ビルの運用とメンテナンス）」「ND(近隣開発)」などの評価分野があり、評価結果は評価分野ごとに定められた評価指標の合計値に応じたランク（Platinum、Gold、Silver、Certified）の4段階で表示されます。

本投資法人の運用物件で取得しているLEED認証は以下の通りです。

二子玉川ライズ



二子玉川ライズ
「LEED　ND（まちづくり部門）」ゴールド認証　（世界初）
評価取得日:2015年11月16日



二子玉川ライズ・タワーオフィス
「LEED　NC（新築ビル部門）」　ゴールド認証
評価取得日:2015年8月5日

（注）米国グリーンビルディング協会（USGBC）が提供するLEED®は、高性能のグリーンビルディングの設計、建設、維持管理に貢献する評価・認証プログラムです。LEED®およびそのロゴはUSGBCの登録商標であり、使用には許可が必要です。

◆JHEP認証

JHEP（ハビタット評価認証制度：Japan Habitat Evaluation and Certification Program）は、米国連邦政府が開発した、ハビタット評価認証（HEP：Habitat Evaluation Procedures、生きもののくらす環境の観点から環境を定量的に評価する手法）の環境評価手法をもとに、公益財団法人日本生態系協会が日本において適用可能な形に改良し、2008年に創設したもので、生物多様性の保全への貢献度を、客観的・定量的に評価、認証し、可視化できる国内唯一の認証制度です。

生物多様性の価値を事業の前後で比較し、事業後の価値が事業前と同等またはそれ以上のものを、生物多様性に貢献する事業として認証し、評価結果は「AAA」から「B+」までの6段階で評価されます。

本投資法人の運用物件が取得しているJHEP認証は以下の通りです。

二子玉川ライズ



二子玉川ライズⅡ-a 街区　評価：AAA
認証更新日：2019年4月24日

JHEP CERTIFIED AAA

＊本投資法人は評価申請者である二子玉川ライズⅡ-a街区管理組合に属しています。

CONTENTS

グリーンファイナンス

グリーンファイナンス・
フレームワークの概要……61

グリーンファイナンス

本投資法人は、環境問題の解決に資する投資への資金調達（グリーンファイナンス）を通じて、持続可能な環境・社会の実現に貢献するため、またESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を図るため、以下のとおり、グリーンファイナンス・フレームワークを策定しています。

グリーンファイナンス・フレームワークの概要

◆資金使途

グリーンファイナンスで調達された資金（以下、「調達資金」といいます）は、以下のグリーン適格クライテリア（1）を満たす資産（以下、「グリーンビルディング」といいます）の新規取得資金、グリーン適格クライテリア（2）を満たす改修工事等（以下、「改修工事等」といいます）の資金、またはそれらに要した借入金または投資法人債のリファイナンス（以下、「借入金等のリファイナンス」といいます）に充当します。

◆グリーン適格クライテリア

（1）グリーンビルディング

以下の①から④の第三者認証機関の環境認証のいずれかについて、グリーンボンドの払込期日時点もしくはグリーンローンの借入実行日時点で有効な認証を取得済みまたは今後取得予定の建築物

種類	適格ランク
①DBJ Green Building認証	5つ星、４つ星または３つ星
②CASBEE評価認証	■CASBEE-建築、CASBEE-不動産：Sランク、AランクまたはB+ランク ■自治体版 CASBEE：Sランク、AランクまたはB＋ランク ※有効期間は、工事完了日から3年とする
③BELS評価	■2016年度基準 5つ星、4つ星または3つ星 ※非住宅の場合、BEIが0.75を超える物件は含めない ■2024年度基準 <非住宅> レベル6、レベル5またはレベル4 <住宅> ・再生可能エネルギー設備がある住宅 レベル6、レベル5、レベル4またはレベル3 ・再生可能エネルギー設備がない住宅 レベル4またはレベル3
④LEED認証 （LEED-BD+C、LEED-O+M、LEED-ND）	Platinum、GoldまたはSilver ※v4以降に限定

（2）改修工事等

以下の①から③のいずれかを満たす改修工事等

①グリーン適格クライテリア(1)の認証のいずれかについて星の数またはランクの1段階以上の改善を意図した改修工事

②エネルギー使用量、温室効果ガス排出量または取水量のいずれかを30%以上削減することが可能な改修工事

③再生可能エネルギーに関連する設備の導入または取得

◆プロジェクトの評価及び選定プロセス

グリーンビルディング及び改修工事等の評価・選定に際しては、資産運用会社において、財務・IR部がサステナビリティ方針とグリーン適格クライテリアに基づき適合性を検討し、サステナビリティ推進委員会の確認を経て、執行役員社長が評価及び選定を行います。また、その内容は資産運用会社取締役会及び投資法人役員会にて報告されます。

◆調達資金の管理

未充当資金が生じた場合には、調達資金は現金または現金同等物にて管理します。全額充当後も、対象の投資法人債の償還または借入金の返済までに、資金使途となっていた資産が売却または毀損等により資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理（注）にて管理します。

（注）「ポートフォリオ管理」とは、決算期毎にグリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債額を超えないことを確認する管理方法です。なお、グリーン適格負債額とは、グリーンビルディングの取得価額の合計額×総資産LTV（期末時点）＋改修工事等に投じた金額で計算し、グリーンファイナンス残高の上限額とします。

（2026年10月13日時点）

グリーンビルディング取得価額合計（2026年10月13日時点）	総資産LTV（2026年7月期末時点）	改修工事等に投じた金額（2026年7月期末時点）	グリーン適格負債額（2026年10月13日時点）	グリーンファイナンス残高
163,520百万円 （15物件）	42.5%	—	69,496百万円	28,700百万円

◆レポーティング

■ **資金充当状況にかかるレポーティング**

<グリーンボンド>

（2026年10月13日時点）

名称	総額	発行日	償還期限	グリーンファイナンス充当額	グリーンファイナンス未充当額
第９回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	3,000 百万円	2022年 10月14日	2027年 10月14日	3,000百万円	—
第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	3,000 百万円	2023年 1月23日	2033年 1月21日	3,000百万円	—
合計	6,000 百万円			6,000百万円	—

<グリーンローン>

（2026年10月13日時点）

名称	総額	借入実行日	返済期限	グリーンファイナンス充当額	グリーンファイナンス未充当額
大同生命保険	500百万円	2022年12月26日	2028年12月26日	500百万円	—
三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）	5,000百万円	2023年1月30日	2030年1月30日	5,000百万円	—
信金中央金庫	1,000百万円	2023年1月30日	2027年1月30日	1,000百万円	—
三井住友海上火災保険	1,000百万円	2023年1月30日	2027年1月30日	1,000百万円	—
大同生命保険（注2）	1,500百万円	2023年3月10日	2028年3月10日	1,500百万円	—
日本生命保険	500百万円	2023年7月31日	2029年1月31日	500百万円	—
日本生命保険	1,500百万円	2023年10月10日	2031年10月10日	1,500百万円	—
みずほ銀行（注2）	2,000百万円	2023年12月27日	2026年12月27日	2,000百万円	—
三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）	2,500百万円	2024年9月26日	2032年9月26日	2,500百万円	—
福岡銀行	1,000百万円	2024年10月21日	2031年10月21日	1,000百万円	—
関西みらい銀行	1,000百万円	2024年10月21日	2031年10月21日	1,000百万円	—
三菱UFJ信託銀行株式会社（信託口）	2,500百万円	2025年3月26日	2033年3月26日	2,500百万円	—
三井住友信託銀行	1,500百万円	2026年1月30日	2032年1月26日	1,500百万円	—
みずほ銀行	1,200百万円	2026年5月12日	2034年5月12日	1,200百万円	—
合計	22,700百万円			22,700百万円	—

（注1）協調融資団は、福岡銀行、山形銀行、八十二長野銀行、関西みらい銀行、京都銀行、七十七銀行、千葉銀行、常陽銀行、西日本シティ銀行により組成されます。

（注2）資金使途のCONZE（コンツェ）恵比寿は2024年9月30日に譲渡済のため、ポートフォリオ管理に移行しています。

■ **環境改善効果にかかるレポーティング**

<グリーンビルディング>

（2026年10月13日時点）

物件名	取得価額	CASBEE評価認証	BELS認証	LEED認証
QFRONT（キューフロント）	15,100百万円	A	—	—
レキシントン青山	4,800百万円	S	—	—
cocoti（ココチ）	24,500百万円	A	—	—
TOKYU REIT自由が丘スクエア	3,160百万円	A	—	—
東急南平台町ビル	4,660百万円	S	★★★★	—
東急桜丘町ビル	6,620百万円	S	★★★★	—
TOKYU REIT蒲田ビル	4,720百万円	A	★★★★（1F部分）	—
麹町スクエア	9,030百万円	S	★★★	—
TOKYU REIT新宿ビル	9,000百万円	A	—	—
東急虎ノ門ビル	18,550百万円	A	—	—
東急番町ビル	28,480百万円	A	—	—
TOKYU REIT渋谷宮下公園ビル	6,000百万円	A	—	—
青山オーバルビル	18,600百万円	S	—	—
目黒東山ビル	8,100百万円	S	—	—
スタイリオ新丸子駅前	2,200百万円	—	★★★★	—

<環境パフォーマンスデータ>

	エネルギー使用量(GJ)	温室効果ガス排出量(t-CO_2)				取水量(㎥)
			Scope 1	Scope 2	Scope 3	
2025年度 （2025年2月～2026年1月）	38,270 （179,570）	703	81	65	556	45,152 （98,058）

＊2026年1月期末（第45期末）時点のグリーンビルディングを対象とし、2025年度（2025年2月～2026年1月）の使用量の合計値を記載しています。なお、共有又は区分所有物件については持分換算を行っています。

＊エネルギー使用量および取水量は、本投資法人が管理権原を有する部分を対象に算定しており、括弧内はテナントによる排出量を含めた実績値を記載しています。

＊Scope1は共用部分における都市ガスの使用量およびフロン漏洩量の合計値（注1）、Scope2は共用部分における電気、温冷水、蒸気の使用量、Scope3はカテゴリ1（購入した製品・サービス）、カテゴリ2（資本財）、カテゴリ3（Scope1,2に含まれない燃料およびエネルギー関連活動）、カテゴリ5（事業から出る廃棄物）、カテゴリ13（専用部分およびテナント直契約分の電気、温冷水、都市ガスの使用量）の合計値（注2）を記載しています。

（注1）2024年度よりフロン漏洩量を含む数値を記載しています。

（注2）2024年度より温室効果ガス排出量Scope3はカテゴリ1,2,3,5,13を対象に集計しています。

◆外部機関の評価

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークの適格性に関して、第三者評価機関である株式会社日本格付研究所（JCR）より、「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価であるGreen 1（F）を取得しています。
詳細はＪＣＲのホームページをご覧ください。　https://www.jcr.co.jp/greenfinance/

CONTENTS

GRI スタンダード対照表

GRIスタンダード対照表

GRI 内容索引

利用に関する声明	東急リアル・エステート投資法人は、GRIスタンダードを参照し、当該期間2025年4月1日～2026年3月31日について、本GRI内容索引に記載した情報を報告する。
利用したGRI 1	GRI 1: 基礎 2021

GRIスタンダード/その他出典	開示事項		掲載場所
GRI 2 一般開示事項 2021	2-1	組織の詳細	概要/沿革 ： 概要 投資法人の仕組み 有価証券報告書 ： 表紙 投資法人の仕組み
	2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	サステナビリティレポート / GRIスタンダード対照表 ： サステナビリティレポート
	2-3	報告期間、報告頻度、連絡先	サステナビリティレポート / GRIスタンダード対照表 ： サステナビリティレポート
	2-4	情報の修正・訂正記述	修正・訂正はございません。
	2-5	外部保証	環境（Environment） ： 独立第三者の保証報告書
	2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	有価証券報告書 ： 投資法人の特色 投資法人の仕組み 物件一覧
	2-7	従業員	※法令上、本投資法人は従業員を有さず、資産運用業務は全て資産運用会社に委託しているため、ここでは資産運用会社の従業員について開示しています。 社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 役職員データ
	2-8	従業員以外の労働者	※法令上、本投資法人は従業員以外の労働者を有さず、資産運用業務は全て資産運用会社に委託しているため、ここでは資産運用会社の従業員以外の労働者について開示しています。 社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 役職員データ
	2-9	ガバナンス構造と構成	サステナビリティ方針・推進体制 ガバナンス（Governance）/ ガバナンス体制の整備・運用： 実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用
	2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	有価証券報告書 ： 投資法人の詳細情報
	2-11	最高ガバナンス機関の議長	投資法人規約 有価証券報告書 ： 投資法人の機構 利害関係者取引規程
	2-12	インパクトのマネジメントの監督における最高ガバナンス機関の役割	ステークホルダーエンゲージメント サステナビリティ方針・推進体制 ： サステナビリティ推進体制 社会（Social）/ 社会配慮への取り組み ： ステークホルダーへの情報開示と対話
	2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	サステナビリティ方針・推進体制 ： サステナビリティ推進体制
	2-14	サステナビリティ報告における最高ガバナンス機関の役割	サステナビリティ方針・推進体制 ： サステナビリティ推進体制
	2-15	利益相反	利害関係者取引規程
	2-16	重大な懸念事項の伝達	ガバナンス（Governance）/ コンプライアンス・リスクマネジメント ： コンプライアンス・リスクマネジメントの推進 サステナビリティ方針・推進体制 ： サステナビリティ推進体制
	2-17	最高ガバナンス機関の集合的知見	ガバナンス（Governance）/ ガバナンス体制の整備・運用： 実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用
	2-18	最高ガバナンス機関のパフォーマンス評価	ガバナンス（Governance）/ ガバナンス体制の整備・運用： 実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用
	2-19	報酬方針	ガバナンス（Governance）/ ガバナンス体制の整備・運用： 実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用
	2-20	報酬の決定プロセス	ガバナンス（Governance）/ ガバナンス体制の整備・運用： 実効性の高いガバナンスを確保したプロセスの整備・運用
	2-21	年間報酬総額の比率	※法令上、本投資法人は従業員を有さず、資産運用業務は全て資産運用会社に委託しているため、年間報酬総額の比率を算出することができません。資産運用会社の当該情報は現時点では集計していません。
	2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明	サステナビリティに対する考え方
	2-23	方針声明	サステナビリティ方針・推進体制 ： サステナビリティ方針 気候変動への対応 ： 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同 環境（Environment） ： 環境への配慮に関する方針 社会（Social）/ 社会配慮への取り組み ： サプライチェーンマネジメント 社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 人権の尊重
	2-24	方針声明の実践	サステナビリティ方針・推進体制 ： サステナビリティ推進体制
	2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	ガバナンス（Governance）/ コンプライアンス・リスクマネジメント ： コンプライアンス・リスクマネジメントの推進
	2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	ガバナンス（Governance）/ コンプライアンス・リスクマネジメント ： コンプライアンス・リスクマネジメントの推進
	2-27	法規制遵守	報告期間中に発生した重大な法規制違反はありません。
	2-28	会員資格を持つ団体	※資産運用会社の状況について記載しています。 資産運用会社HP 国際イニシアティブ / 外部認証・評価：国際イニシアティブ 一般社団法人不動産証券化協会　正会員 一般社団法人資産運用業協会　正会員
	2-29	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	ステークホルダーエンゲージメント 投資法人資産運用業における基本的な運営方針 社会（Social）/ 社会配慮への取り組み 社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み
	2-30	労働協約	※法令上、本投資法人は従業員を有さず、資産運用業務は全て資産運用会社に委託しているため、該当はありません。資産運用会社は、現状労働組合は組織されていませんが、労働者代表を選出し、各種労使協定を締結しています。
GRI 3 マテリアルな項目 2021	3-1	マテリアルな項目の決定プロセス	重要課題（マテリアリティ）の特定 ： 特定プロセス
	3-2	マテリアルな項目のリスト	重要課題（マテリアリティ）の特定 ： 重要課題（マテリアリティ）と関連性の強いSDGs
	3-3	マテリアルな項目のマネジメント	気候変動への対応 環境（Environment） 社会（Social）/ 社会配慮への取り組み 社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ガバナンス（Governance）/ ガバナンス体制の整備・運用 ガバナンス（Governance）/ コンプライアンス・リスクマネジメント
GRI 201 経済パフォーマンス 2016	201-1	創出、分配した直接的経済価値	有価証券報告書 ： 投資法人の概況
	201-2	気候変動による財務上の影響、その他のリスクと機会	気候変動への対応 ： 戦略
	201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	※法令上、本投資法人は従業員を有さず、資産運用業務は全て資産運用会社に委託しているため、該当はありません。資産運用会社は、退職金制度を制定し、全額会社負担にて中小企業退職金共済制度および確定拠出年金制度への拠出を行っています。
	201-4	政府から受けた資金援助	—
GRI 202 地域経済でのプレゼンス 2016	202-1	地域最低賃金に対する標準的新入社員給与の比率（男女別）	—
	202-2	地域コミュニティから採用した上級管理職の割合	—
GRI 203 間接的な経済的インパクト 2016	203-1	インフラ投資および支援サービス	社会（Social）/ 社会配慮への取り組み ： テナントの安全・快適性の向上 地域社会への取り組み
	203-2	著しい間接的な経済的インパクト	社会（Social）/ 社会配慮への取り組み ： テナントの安全・快適性の向上 地域社会への取り組み
GRI 204 調達慣行 2016	204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	—
GRI 205 腐敗防止 2016	205-1	腐敗に関するリスク評価を行っている事業所	ガバナンス（Governance）/ コンプライアンス・リスクマネジメント ： 資産運用会社のコンプライアンス・リスクマネジメントに関する各種取り組み
	205-2	腐敗防止の方針や手順に関するコミュニケーションと研修	ガバナンス（Governance）/ コンプライアンス・リスクマネジメント ： コンプライアンス・リスクマネジメントの推進
	205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	ガバナンス（Governance）/ コンプライアンス・リスクマネジメント ： コンプライアンス・リスクマネジメントの推進
GRI 206 反競争的行為 2016	206-1	反競争的行為、反トラスト、独占的慣行により受けた法的措置	該当はありません。

GRIスタンダード/その他出典	開示事項		掲載場所
GRI 207 税金 2019	207-1	税務へのアプローチ	—
	207-2	税務ガバナンス、管理、および リスクマネジメント	有価証券報告書 ： 3【投資リスク】
	207-3	税務に関連するステークホルダー・エンゲージメントおよび懸念への対処	—
	207-4	国別の報告	—
GRI 301 原材料 2016	301-1	使用原材料の重量または体積	—
	301-2	使用したリサイクル材料	—
	301-3	再生利用された製品と梱包材	—
GRI 302 エネルギー 2016	302-1	組織内のエネルギー消費量	環境（Environment） ： 省エネルギーと低炭素化の推進
	302-2	組織外のエネルギー消費量	環境（Environment） ： 省エネルギーと低炭素化の推進
	302-3	エネルギー原単位	環境（Environment） ： 省エネルギーと低炭素化の推進
	302-4	エネルギー消費量の削減	環境（Environment） ： 省エネルギーと低炭素化の推進
	302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	環境（Environment） ： 省エネルギーと低炭素化の推進
GRI 303 水と廃水 2018	303-1	共有資源としての水との相互作用	環境（Environment） ： 節水と廃棄物削減の推進
	303-2	排水に関連するインパクトのマネジメント	—
	303-3	取水	—
	303-4	排水	環境（Environment） ： 節水と廃棄物削減の推進
	303-5	水消費	環境（Environment） ： 節水と廃棄物削減の推進
GRI 304 生物多様性 2016	304-1	保護地域および保護地域ではないが生物多様性価値の高い地域、もしくはそれらの隣接地域に所有、貸借、管理している事業拠点	環境（Environment） ： 生物多様性の保全 社会（Social）/ 社会配慮への取り組み ： 地域社会への取り組み
	304-2	活動、製品、サービスが生物多様性に与える著しいインパクト	—
	304-3	生息地の保護・復元	—
	304-4	事業の影響を受ける地域に生息する IUCNレッドリストならびに国内保全種リスト対象の生物種	—
GRI 305 大気への排出 2016	305-1	直接的な温室効果ガス(GHG)排出 （スコープ1）	環境（Environment） ： 省エネルギーと低炭素化の推進
	305-2	間接的な温室効果ガス(GHG)排出 （スコープ2）	環境（Environment） ： 省エネルギーと低炭素化の推進
	305-3	その他の間接的な温室効果ガス(GHG) 排出（スコープ3）	環境（Environment） ： 省エネルギーと低炭素化の推進
	305-4	温室効果ガス(GHG)排出原単位	環境（Environment） ： 省エネルギーと低炭素化の推進
	305-5	温室効果ガス(GHG)排出量の削減	環境（Environment） ： 省エネルギーと低炭素化の推進
	305-6	オゾン層破壊物質 （ODS)の排出量	—
	305-7	窒素酸化物 (NOx)、硫黄酸化物 (SOx)、 およびその他の重大な大気排出物	—
GRI 306 廃棄物 2020	306-1	廃棄物の発生と廃棄物関連の 著しいインパクト	環境（Environment） ： 節水と廃棄物削減の推進
	306-2	廃棄物関連の著しいインパクトの管理	—
	306-3	発生した廃棄物	環境（Environment） ： 節水と廃棄物削減の推進
	306-4	処分されなかった廃棄物	—
	306-5	処分された廃棄物	環境（Environment） ： 節水と廃棄物削減の推進
GRI 308 サプライヤーの環境面のアセスメント 2016	308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	—
	308-2	サプライチェーンにおけるマイナスの環境インパクトと実施した措置	社会（Social）/ 社会配慮への取り組み ： サプライチェーンマネジメント
GRI 401 雇用 2016	401-1	従業員の新規雇用と離職	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 役職員データ
	401-2	フルタイム従業員には支給され、有期雇用の従業員やパートタイム従業員には支給されない手当	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 働きやすい職場環境整備とワークライフバランス
	401-3	育児休暇	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 働きやすい職場環境整備とワークライフバランス DEI（Diversity, Equity and Inclusion）関連の取り組み
GRI 402 労使関係 2016	402-1	事業上の変更に関する最低通知期間	—
GRI 403 労働安全衛生 2018	403-1	労働安全衛生マネジメントシステム	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 労働基準
	403-2	危険性（ハザード）の特定、 リスク評価、事故調査	—
	403-3	労働衛生サービス	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 働きやすい職場環境整備とワークライフバランス、人権の尊重、労働基準
	403-4	労働安全衛生における労働者の参加、 協議、コミュニケーション	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 人材確保・育成戦略
	403-5	労働安全衛生に関する労働者研修	ガバナンス（Governance）/ コンプライアンス・リスクマネジメント ： コンプライアンス・リスクマネジメントの推進
	403-6	労働者の健康増進	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 働きやすい職場環境整備とワークライフバランス
	403-7	ビジネス上の関係で直接結びついた労働安全衛生の影響の防止と軽減	社会（Social）/ 社会配慮への取り組み ： テナントの安全・快適性の向上
	403-8	労働安全衛生マネジメントシステム の対象となる労働者	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 働きやすい職場環境整備とワークライフバランス
	403-9	労働関連の傷害	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 役職員データ
	403-10	労働関連の疾病・体調不良	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 役職員データ
GRI 404 研修と教育 2016	404-1	従業員一人あたりの年間平均研修時間	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 人材確保・育成戦略
	404-2	従業員スキル向上プログラムおよび 移行支援プログラム	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 人材確保・育成戦略
	404-3	業績とキャリア開発に関して定期的なレビューを受けている従業員の割合	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 人材確保・育成戦略
GRI 405 ダイバーシティと機会均等 2016	405-1	ガバナンス機関および従業員の ダイバーシティ	社会（Social）/ 資産運用会社の役職員への取り組み ： 役職員データ
	405-2	基本給と報酬の男女比	—
GRI 406 被差別 2016	406-1	差別事例と実施した救済措置	差別事例の発生はありません。 ガバナンス（Governance）/ コンプライアンス・リスクマネジメント： コンプライアンス・リスクマネジメントの推進
GRI 407 結社の自由と団体交渉 2016	407-1	結社の自由や団体交渉の権利がリスクにさらされる可能性のある事業所およびサプライヤー	該当はありません。
GRI 408 児童労働 2016	408-1	児童労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	該当はありません。
GRI 409 強制労働 2016	409-1	強制労働事例に関して著しいリスクがある事業所およびサプライヤー	該当はありません。
GRI 410 保安慣行 2016	410-1	人権方針や手順について 研修を受けた保安要員	—
GRI 411 先住民族の権利 2016	411-1	先住民族の権利を侵害した事例	該当はありません。
GRI 413 地域コミュニティ 2016	413-1	地域コミュニティとのエンゲージメント、インパクト評価、開発プログラムを実施した事業所	社会（Social）/ 社会配慮への取り組み ： 地域社会への取り組み
	413-2	地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト（顕在化しているもの、潜在的なもの）を及ぼす事業所	該当はありません。
GRI 414 サプライヤーの社会面のアセスメント 2016	414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	—
	414-2	サプライチェーンにおけるマイナスの社会的インパクトと実施した措置	該当はありません。
GRI 415 公共政策 2016	415-1	政治献金	献金はありません。
GRI 416 顧客の安全衛生 2016	416-1	製品・サービスのカテゴリー に対する安全衛生インパクトの評価	社会（Social）/ 社会配慮への取り組み ： テナントの安全・快適性の向上
	416-2	製品・サービスの安全衛生インパクト に関する違反事例	社会（Social）/ 社会配慮への取り組み ： テナントの安全・快適性の向上
GRI 417 マーケティングとラベリング 2016	417-1	製品・サービスの情報とラベリング に関する要求事項	—
	417-2	製品・サービスの情報とラベリング に関する違反事例	報告期間中に発生した違反はありません。
	417-3	マーケティング・コミュニケーション に関する違反事例	報告期間中に発生した違反はありません。
GRI 418 顧客プライバシー 2016	418-1	顧客プライバシーの侵害および顧客データの紛失に関して具体化した不服申立	—