

Sustainability Report

サステナビリティレポート

森トラスト・ホテルリート投資法人

(資産運用会社)

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

2022年7月発行

■ 目次

1. トップメッセージ	5
2. 方針及び体制	6
サステナビリティ方針	6
マテリアリティ	7
サステナビリティ推進会議	9
サステナビリティに関する従業員研修	9
人権への取り組み	10
情報開示とコミュニケーション	10
GRESBリアルエステイト評価	11
3. 気候変動への取り組み	12
気候変動に対する考え方と方針	12
TCFD提言への賛同	12
気候変動に関するガバナンス	13
戦略	13
気候変動に関するリスク管理	15
指標と目標	15
4. 環境への取り組み	16
環境マネジメントシステム(EMS)	16
環境パフォーマンスデータ	17
環境への取り組み事例	18
5. 社会への取り組み	20
ステークホルダー・エンゲージメント	20
苦情処理措置	20
ホテル運営関係者・	
その他取引先(サプライヤー)への取り組み	21
ホテル利用者への取り組み	21
地域社会への取り組み	22
従業員への取り組み	25
投資主・レンダーへの取り組み	28
6. ガバナンスへの取り組み	29
コーポレート・ガバナンス	29
コンプライアンス体制	32
リスク管理	35
その他の取り組み	35

■ 本レポートにおける情報開示方針

本レポートは、森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「本投資法人」ということがあります。)及び本投資法人の資産運用会社である森トラスト・アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」ということがあります。)のESGに関する考え方や取り組みについて、ステークホルダーの皆様定期的に報告し、理解を深めていただくことを目的に作成しています。本レポート作成にあたっては、ステークホルダーの皆様からのご要望・ご期待を踏まえながら、SDGs(持続可能な開発目標)や国際的なESGに関する開示フレームワーク、外部機関によるESG評価も考慮し、積極的な情報開示に努めています。

■ レポート対象期間

2021年4月1日～2022年3月31日

(一部、対象期間以降の最新の活動等も含みます)

■ レポート対象法人

森トラスト・ホテルリート投資法人

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

(一部、スポンサーである森トラスト株式会社の情報も含みます)

■ レポート発行日

2022年7月1日

(前回レポート発行日：2021年12月6日)

■ 報告サイクル

毎年7月発行予定(年1回)

■ お問い合わせ先

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

ホテルリート運用本部 運用戦略部

TEL: 03-6435-7011

■ 注意事項

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勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせのうえ、投資勧誘資料を入手し、その内容を十分にお読み下さい。なお、経済情勢、金利情勢、投資口価格に対する需給状況等によって、投資主が損失を被る場合があります。投資の決定におかれましては、お客様の個別の状況等にも十分ご留意いただき、お客様の最終判断にて行っていただきますよう、お願いいたします。

本レポートの内容に関しては、情報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、事前の通知を行うことなく、変更または廃止される場合があります。

本レポートの内容に関しては、本投資法人に無断で転載、使用、複製、配布、改変等を行うことができません。

■ 本投資法人の概要

森トラスト・ホテルリート投資法人は、スポンサーである森トラスト株式会社の開発力と森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社のホテル運営・マネジメント力を活用し、中長期的な成長を目指すホテル特化型リートです。

2017年に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場し、その後、中長期的な安定運用に資する物件に厳選投資を行い、着実に成長を遂げています。

投資法人名	森トラスト・ホテルリート投資法人
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
代表者	執行役員 坂本 周
設立日	2016年1月15日
上場日	2017年2月7日
運用資産	ホテル
証券コード	3478
決算月	2月・8月

本投資法人の特徴

1 「資産性」「安定性」「成長性」を備えたホテルアセットへの重点投資

- ・ インターナショナルブランドホテルを中心とした競争力のあるクオリティの高いホテルへの投資
- ・ 立地や高品質な建物グレード等、不動産の本質的な価値を重視

2 森トラストグループによるサポートを最大限に活用した成長戦略

- ・ 森トラストグループの開発力及びホテル運営・マネジメント力の活用
- ・ 森トラストグループとの不動産等の情報提供に関する協定書の締結

3 安定的かつ健全な財務運営

- ・ 短期借入金と長期借入金のベストミックスなどによるリファイナンスリスクの低減
- ・ 投資主価値の向上に向けたLTVコントロール(平常時の運用において上限50%を目標)

本投資法人の仕組図

本投資法人の仕組図、機構については、本資料p.30「6. ガバナンスへの取り組み」の「本投資法人の仕組図」をご参照ください。

■ 資産運用会社の概要

会社名	森トラスト・アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号
設立日	2000年2月28日
資本金	4億円
従業員数	24名(2022年5月30日現在)
株主	森トラスト株式会社 95% 森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社 5%
登録・免許等	金融商品取引業者登録：関東財務局長(金商)第407号 総合不動産投資顧問業者登録：国土交通大臣第000001号 宅地建物取引業免許：国土交通大臣(5)第6009号 宅地建物取引一任代理等認可：国土交通大臣第4号 一般社団法人投資信託協会入会
役員	代表取締役社長 山本 道男 代表取締役最高執行責任者(COO) 兼 総合リート運用本部長 八木 政幸 代表取締役最高執行責任者(COO) 兼 ホテルリート運用本部長 坂本 周 監査役 伊東 誠索

経営理念

資産運用会社は、「森トラストグループ」の一員として、不動産投資法人の資産運用を受託する役割を担うことを目的として設立されました。

社名に冠している「トラスト」とは「社会に役立ち、社会から負託を受けて長期に運用してゆく」という概念です。したがって、質の高い不動産運用を行い、付加価値を高め、社会経済の発展に貢献することを、企業経営の根幹に据えた事業展開を行うことが、私たちには求められています。

また、企業の経営理念として、「トラスト」の持つ概念を、より具体的に、次の4つとして掲げています。

- 信頼性** 委託者と受託者の信頼を基本とする。
- 継続性** 長期にわたって資産を運用管理し、信頼に応える。
- 他益性** 生み出した利益を社会や関係者と分け合い、共に発展する。
- 社会性** 社会に有益な事業を行い、社会に貢献してゆく。

さらに、資産運用会社は、この経営理念を実現する経営の基本方針として、「成長性」、「収益性」、「安定性」、「透明性」の4つを掲げます。このバランスの上で、社会からの負託に応えると共に、株主を初めとして、従業員、その他関係者からの期待、信頼に応えるために、持続的な企業経営に努めることとします。

持続的な企業の存続には、何よりも、高い企業倫理観に基づくコンプライアンス体制の構築とその確保が不可欠であり、各種法令に止まらず、社会規範、社内規程等の厳守が、日常の業務遂行の上で、私たちに強く求められていることを深く認識し、実行してゆかなければなりません。

1. トップメッセージ

森トラスト・ホテルリート投資法人は、サステナビリティ(持続可能性)向上への取り組みが、中長期的な本投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であると考えています。また、本投資法人が資産の運用を委託する森トラスト・アセットマネジメント株式会社においても、経営理念として「信頼性」「継続性」「他益性」「社会性」を掲げ、様々なステークホルダーとの連携・協働しながら、社会経済の発展に貢献することで、本投資法人の投資主価値向上を目指しています。

直近のESG(環境・社会・ガバナンス)への取り組みとしては、2021年12月に本投資法人に関わるステークホルダーや社会からの期待、REITセクターで認識される課題等を抽出し、本投資法人として重点的に取り組むべき課題をマテリアリティ(重要課題)として特定しました。特定されたマテリアリティへの取り組みを通じて、「SDGs(持続可能な開発目標)」への貢献を目指しています。

同じく2021年12月には、本投資法人及び資産運用会社のESGに対する考え方や様々な取り組み等をステークホルダーに対して報告することを目的とした「サステナビリティレポート」を新規に発行しました。ステークホルダーからのESGに関する情報開示へのご要望・ご期待に応えるため、積極的なESG情報の開示を行うための重要なツールとして位置付け、年1回のペースで毎年7月に発行していく予定です。

2022年3月には、昨今の国内外における人権に対する関心の高まりを受け、資産運用会社の「サステナビリティ方針」に「人権の尊重」を新たに追加するとともに、資産運用会社において金融安定理事会(FSB)により設立されたTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)が公表したTCFD提言への賛同を表明しました。気候変動問題は、自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、本投資法人及び資産運用会社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要課題であるとの認識のもと、TCFD提言に沿った取り組みの推進及び情報開示を行います。

今後も、様々なステークホルダーの皆様からのご期待に応えながら、ESGに関する課題に対して多様な取り組みを推進するとともに、積極的な情報開示を行ってまいります。



2022年7月

森トラスト・ホテルリート投資法人

執行役員 **坂本 周**

2. 方針及び体制

資産運用会社は、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ(持続可能性)向上への取り組みが、中長期的な本投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であるという認識のもと、「サステナビリティ方針」を制定し、これを実践していきます。

■ サステナビリティ方針

(1) 省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減の推進

資産運用業務を通じて、保有不動産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーや低炭素化に資する設備等の導入を図り、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取り組みに努めます。

(2) 循環型社会への貢献

節水や廃棄物削減のための3R「リデュース(廃棄物等の発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再利用)」など、限りある資源の有効活用の取り組みを推進し、持続可能な循環型社会実現への貢献に努めます。

(3) 社内体制整備とコンプライアンス

本方針に基づく取り組みを効果的に推進するための社内体制を整備するとともに、環境・社会関連を含む法規等の遵守を徹底します。また、従業員に対し環境・社会・ガバナンス(ESG)に関する教育・啓発活動を継続的に実施することで、従業員の意識・パフォーマンスの向上を図り、サステナビリティへの取り組みを推進します。

(4) 人権の尊重

「世界人権宣言」や「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」等の国際規範に基づき人権を尊重し、事業活動を行う国や地域の人権に関する法令を遵守して事業に取り組みます。

(5) 健康と快適性の増進

テナントや施設利用者の健康・安全と快適性の向上を目指した資産運用を行い、また従業員一人一人を尊重して、各個人がその能力を最大限に発揮できるよう健康で働きやすい職場環境作りに努めます。

(6) 気候変動・レジリエンスへの対応

気候変動がもたらすリスクと機会を識別・評価し、資産運用業務に反映させることにより、リスクと機会に対処するための気候変動への適応と緩和に関する取り組みを推進します。

(7) 社外関係者との協働

運用不動産のテナント/入居者、プロパティ・マネジメント会社(以下、PM会社)等の取引先や地域コミュニティといった社外の関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことにより、建物の環境負荷の低減、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展に貢献できるように努めます。

(8) 情報開示

投資主、テナント、取引先等との良好な関係構築のため、本方針やサステナビリティに関する取り組み状況等の情報について、広く開示することに努めます。

■ マテリアリティ

本投資法人では、資産運用会社における「サステナビリティ方針」に基づきESGに関する課題に対して多様な取り組みを推進する中で、重点的に取り組むべき課題をマテリアリティとして特定することで、特定した課題を優先的に取り組むこととしています。また、マテリアリティへの取り組みを通じて、2015年に国連で採択された「SDGs(持続可能な開発目標)」達成への貢献を目指します。

マテリアリティ特定プロセス

① 課題の抽出

本投資法人に関わるステークホルダーや社会からの期待、REITセクターで認識される課題、SDGs(持続可能な開発目標)及び外部機関によるESG評価、近年の社会動向や資産運用会社におけるサステナビリティ方針等を考慮して課題を抽出

② 課題の整理と集約、重要性・優先度の評価

これまで及び現在の主な取り組みを考慮し、抽出した課題について整理・集約を行った上で、各課題における重要性・優先度を評価

③ マテリアリティの特定

上記評価を踏まえて作成したマテリアリティ案について、資産運用会社に設置されたサステナビリティ推進会議にて討議を行った上で、本投資法人のマテリアリティを特定

マテリアリティ及びSDGsとの関連

マテリアリティ特定プロセスに従って特定した本投資法人としてのマテリアリティ及びSDGsとの関連は、以下のとおりです。

分野	マテリアリティ	主な内容	SDGsとの関連
E (環境)	気候変動・レジリエンスへの対応 (省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減)	<ul style="list-style-type: none"> 環境マネジメントシステムの運用 環境パフォーマンス目標の設定、実績開示 廃棄物の削減(紙ストローの使用、個包装シャンプーの中止、食材ロスの軽減等) 省エネ性能の高い機器(LED照明、空調設備・厨房機器等)の導入 グリーンリソースの導入 	 
	循環型社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> PM会社等の取引先企業のESGモニタリング調査の実施 ホテル従業員に対するESGの啓発活動 	 
	テナントや取引先との協働による建物環境負荷の低減		
S (社会)	ホテル利用者及びホテルオペレーターの健康と快適性の増進	<ul style="list-style-type: none"> ホテル利用者への取り組み(快適性の向上、新型コロナウイルス感染防止対策、Pure wellness roomの導入等) ホテルオペレーターへの取り組み(アンケート調査及び定期的な会議の実施等) 	 
	従業員の働きやすい職場環境作り	<ul style="list-style-type: none"> 資格取得支援や業務上必要なスキル向上等に向けた研修・受験等に関する費用の負担 スポンサーの人材育成プログラムへの参加 働きやすい人事制度の導入 	 
	地域・コミュニティ等への貢献	<ul style="list-style-type: none"> EVカーシェアリングによる脱炭素型地域交通モデルへの協力 地域イベントの開催及び参加(チャリティーイベントの実施、EDO ART EXPOへの参加等) WWF(世界自然保護基金)主催の世界的イベント「EARTH HOUR」への参加 ホテルオペレーターによる地域ボランティアの実施(駅周辺の清掃、フードバンク経由での食料配布等) 	
G (ガバナンス)	コンプライアンス・リスク管理の徹底	<ul style="list-style-type: none"> コンプライアンス体制の確立(コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会の設置運営による重層的な法令等遵守体制、定期的なコンプライアンス研修の実施) 利益相反の適切な管理(利害関係人取引への対応方針制定・複数会議体での外部委員による承認) ステークホルダーへの適時・適切な情報開示 	
	情報開示の取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ホームページを通じた、適時開示情報、決算情報、保有不動産情報、ESGの取組状況、分配金に関する情報等の発信 	

■ サステナビリティ推進会議

サステナビリティに係る方針や目標を実現するため、「サステナビリティ推進会議」を定期的を開催しています。

構成メンバー

- 取締役社長(サステナビリティ推進に係る事項の最終決定権限者)
- その他取締役
- 各運用本部の運用戦略部長及び投資運用部長並びに企画財務部長(サステナビリティ推進に係る事項の執行責任者)
- コンプライアンス・オフィサー
- その他執行責任者が必要と認めた者

審議・報告内容、開催頻度、検討プロセス

サステナビリティ推進会議では、サステナビリティに係るポリシー等の制定・改廃、サステナビリティ方針に基づく各種施策について審議、報告することとしています。

サステナビリティ推進会議は年4回の開催とし、施策の検討・立案、進捗状況・分析結果の報告・評価、改善策の検討・立案というPDCAサイクルを回すことで、継続的な改善に取り組んでいます。

サステナビリティ推進会議で検討された内容は、資産運用会社の職務権限規程に基づいて決定・実行されます。

■ サステナビリティに関する従業員研修

資産運用会社では、環境教育・啓発活動の一環として、サステナビリティに関する意識が従業員に浸透するように、定期的に外部の専門家等を招いてサステナビリティに関する従業員研修を実施しています。

■ 人権への取り組み

資産運用会社は、サステナビリティ方針における「人権の尊重」の内容に基づき、「世界人権宣言」「労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言」「ビジネスと人権に関する指導原則」等の国際規範の定める人権の原則を支持・尊重し、人権尊重の取り組みを推進します。

資産運用会社は、資産運用会社が遵守すべき事項を以下のとおり定めています。当該遵守事項は、本投資法人の資産運用に関わる資産運用会社の全役職員に適用されます。また、ビジネスパートナー、取引関係者等に対しても、本投資法人に関わる業務において人権尊重の取り組みを期待します。

① 差別やハラスメント行為の禁止

個人の人権・人格を尊重し、性別、年齢、国籍、人種、民族、信条、宗教、性的指向、性自認、社会的身分、身体障害の有無等を理由とする差別的な行動及びセクシャルハラスメント、パワーハラスメント等につながる行為は、一切行いません。

② 児童労働・強制労働の禁止

児童労働、強制労働を実効的に廃止することを支持し、実践します。法令に定められた最低就業年齢を守り、労働者の意思に反する労働を強制しません。

③ 結社の自由と団体交渉権の尊重

法令に従って、結社の自由と団体交渉権を支持・尊重し、雇用、昇進、解雇または異動の決定等について差別をしません。

④ 過度の労働時間・時間外労働の抑制

時間外労働に関する労使協定(36協定)を遵守し、過度の労働時間と時間外労働の抑制に努めます。

⑤ 最低賃金以上の賃金支払い

従業員に対し、法令で定められた最低賃金以上の賃金を支払い、従業員の生活の安定を図ります。

⑥ 同一労働・同一賃金の遵守

法令に従って、正規雇用労働者と非正規雇用労働者との間で、不合理な待遇差を禁止します。

資産運用会社は本投資法人の資産運用における人権への負の影響を特定し、未然防止や改善などのための取り組みを継続的に実施していきます。

なお、これまでに資産運用会社が遵守すべき事項に関して重大な法令違反はありません。

■ 情報開示とコミュニケーション

資産運用会社は、「サステナビリティ方針」に基づき、投資主、テナント、取引先等の社外関係者との良好な関係構築のため、サステナビリティ方針やサステナビリティに係る取り組み状況等の情報について、本投資法人の決算説明資料、資産運用報告、ホームページ、プレスリリース等を通じて広く開示しています。

■ GRESBリアルエステイト評価

「GRESBリアルエステイト評価」とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測るベンチマーク評価で、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

本投資法人は、2021年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「3 Stars」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「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「Green Star」の評価を獲得しました。



G R E S B
★ ★ ★ ☆ ☆ 2021

また、本投資法人は、ESG情報の開示の充実度を測るGRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取り組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を取得しました。



G R E S B[®]
Public Disclosure 2021

3. 気候変動への取り組み

■ 気候変動に対する考え方と方針

気候変動問題は、自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらし、本投資法人及び資産運用会社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要課題です。重要課題と捉える背景には、2015年に採択された「パリ協定」などの温室効果ガス排出規制の世界的な動向や、「IPCC報告書」(2018年)(注)などで示される科学的事実としての気候変動の進行があります。パリ協定においては世界の平均気温の上昇を産業革命以前と比べて2度未満、努力目標として1.5度未満に抑制することが目標とされ、これにより今後、温室効果ガス排出を削減する国際的枠組みや国内規制が強化されることが予想されます。また、資産運用会社では気候変動を科学的事実として認識し、激甚化する台風被害、頻発する熱波、世界的な海面上昇など、気候変動が引き起こす自然災害被害の拡大への対策は必要不可欠なものであると考えています。

本投資法人及び資産運用会社では、資産運用会社のサステナビリティ方針及び本投資法人のマテリアリティの一つとして「気候変動・レジリエンスへの対応」を掲げ、気候変動問題への取り組みを推進しています。

(注) 国連気候変動に関する政府間パネル(IPCC)による2018年公表のIPCC 1.5度特別報告書

■ TCFD提言への賛同

気候変動は金融の安定を脅かす重大なリスクであるという認識のもと、資産運用会社において、2022年3月にTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言に賛同し、TCFD提言における開示推奨項目に沿って、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」及び「指標と目標」の4項目について情報開示を行っています。

TCFD提言に沿って気候変動がもたらすリスク・機会について識別・評価・管理を行い、事業のレジリエンス(強靭性)を高めることは、本投資法人の持続可能かつ安定的な収益を中長期的に確保するために必要不可欠であると考えています。



■ 気候変動に関するガバナンス

資産運用会社は、気候変動に関するリスクと機会に対応するための組織のガバナンス体制を以下のとおり構築し、気候変動に関する取り組みを推進・監督しています。

気候変動対応に係る最高責任者

取締役社長(サステナビリティ推進に係る事項の最終決定権者)

気候変動対応に係る執行責任者

ホテルリート運用本部の運用戦略部長及び同投資運用部長並びに企画財務部長
(サステナビリティ推進に係る事項の執行責任者)

サステナビリティ推進会議において討議又は報告する事項

- ・ 気候変動による影響の識別・評価
- ・ リスクと機会の管理
- ・ 適応と緩和に係る取り組みの進捗状況
- ・ 指標と目標の設定等の気候変動対応

サステナビリティ推進会議の詳細は、本資料p.9「2. 方針及び体制」の「サステナビリティ推進会議」をご参照ください。

■ 戦略

資産運用会社では、本投資法人のポートフォリオを対象に、気候変動に関するシナリオ分析を行い、財務的影響を与える気候関連リスク・機会の特定、財務的影響の評価を行いました。

シナリオ分析にあたり参照したシナリオ

	1.5-2℃シナリオ	4℃シナリオ
移行リスク	IEA NZE2050シナリオ	IEA STEPSシナリオ
物理的リスク	IPCC RCP4.5シナリオ	IPCC RCP8.5シナリオ

(注) IEA：国際エネルギー機関、IPCC：気候変動政府間パネル

特定した気候関連リスク・機会と財務的影響の評価

分類	リスクと機会の要因	財務的影響						リスク管理、対応策、取組み	
		キャッシュフローの変化	リスク/ 機会	4℃ シナリオ		2/1.5℃ シナリオ			
				中期	長期	中期	長期		
移行 リスク	政策と法	炭素税の導入によるGHG排出に対する課税の強化	物件のGHG排出量に対する税負担の増加	リスク	小	小	中	大	<ul style="list-style-type: none"> ・再生可能エネルギーの導入 ・省エネ機器の導入 ・CO2排出目標達成へ向けた努力施策の推進 ・環境性能の高い物件への入れ替え ・EMSによるエネルギー消費量の管理 ・環境認証/省エネ格付けの取得 ・保有物件に関連したサステナビリティの対外的なアピールの強化
		省エネ基準の強化、排出量報告義務の発生	省エネ基準引き上げに伴う改修費用の増加、排出量報告に関連した事業経費の増加	リスク	小	小	中	中	
		環境政策対応による物件競争力や付加価値の向上に伴う収入増加	機会	小	小	小	中		
	テクノロジー	再エネ・省エネ技術の進化・普及	新技術導入コストの増加	リスク	小	小	中	中	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオのZEB化の推進 ・省エネ機器の導入
			環境性能向上による光熱費の削減	機会	小	小	小	小	
	市場・評判	環境性能に関する社会的価値観の変化	環境性能が低い物件の評価(価格)の低下	リスク	小	中	中	中	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネ機器の導入 ・環境認証・省エネ格付けの取得 ・物件取得時におけるESG評価基準の導入により競争力を向上 ・マーケットの動向に関するホテルオペレーター、PMとの情報連携の強化 ・保有物件に関連したサステナビリティの対外的なアピールの強化 ・ESG格付の評価向上
ホテル利用者・テナントの需要変化(環境性能に対するニーズの高まり)			環境性能が相対的に劣る物件の賃料収入の減少	リスク	小	小	小	中	
		環境性能に優れた物件の賃料収入の増加	機会	小	小	小	中		
物理的 リスク	急性	台風による風水害での物件の被害	リスク	中	中	小	中	<ul style="list-style-type: none"> ・物件所在地のリスクモニタリング ・ハード・ソフト両面での災害対策 	
		集中的豪雨による内水氾濫や近傍河川の氾濫等による浸水、土砂災害	リスク	中	中	小	中		
	慢性	海面上昇の進行、山間部や海岸沿いなどで災害が発生しやすい地域が増加	海拔の低い物件の大規模改修(高上げ等)費用の発生 空港等の交通インフラへの影響による旅行需要の減少	リスク	小	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ・ハード・ソフト両面での災害対策 ・影響の大きい地域の物件は譲渡を検討、影響をふまえて新規物件を取得
		気候変動によるリゾートホテルへの影響(積雪の減少：スノーリゾート、気温上昇：避暑リゾート、海面上昇：ビーチリゾート)	旅行需要の減少、資産価値の低下	リスク	小	中	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ・影響の大きい地域の物件は譲渡を検討、影響をふまえて新規物件を取得
		猛暑日や極寒日など極端気候の増加	空調需要の増加による空調の運転・メンテナンス・修繕費用の増加	リスク	小	小	小	小	<ul style="list-style-type: none"> ・高効率空調への切り替え ・ハード・ソフト両面でのコスト対策

(注) 時間軸：中期(～2030年)、長期(～2050年)

資産運用会社は気候変動について、中長期的なリスクを有するものの、一方で新たなビジネスチャンスをもたらす機会とも捉えられるものと考えています。

シナリオ分析を受け、今後も本投資法人のレジリエンス向上に努めます。

気候変動への取り組みの各個別事例についての詳細は、本資料p.18「4. 環境への取り組み」の「環境への取り組み事例」をご参照ください。

■ 気候変動に関するリスク管理

資産運用会社では、気候関連リスクの低減に向けて、以下の枠組みで気候関連リスクを識別・評価・管理しています。

気候関連リスクを識別・評価するプロセス

本投資法人のポートフォリオを対象に気候変動に関するシナリオ分析を行い、財務的影響を与える気候関連リスクの特定、財務的影響の評価を行います。その内容については、サステナビリティ推進会議にて討議を行った上で確定されます。

気候関連リスクを管理するプロセス

サステナビリティ推進会議において、識別したリスクに関する取り組みの進捗状況が定期的に報告されます。

全社的なリスク管理プロセスへの統合

サステナビリティ推進会議で討議又は報告された気候変動に関する事項を踏まえつつ、資産運用会社の「リスク管理規程」に基づき、気候変動以外のリスク項目を含む全社横断的なリスク評価を毎年度実施し、「リスク管理計画」が策定されます。「リスク管理計画」は、取締役会での決議により策定され、その進捗状況は取締役会に定期的に報告されます。このようなプロセスにより、気候変動に関するリスク管理は、全社的なリスク管理プロセスへと統合されます。

資産運用会社における全社的なリスク管理の詳細については、本資料p.35「6. ガバナンスへの取り組み」の「リスク管理」をご参照ください。

■ 指標と目標

資産運用会社では、気候関連リスクの影響を抑え、新たなビジネスチャンスとなるような機会を実現するため、指標と目標を設けてその取り組みをモニタリングしています。

現在、資産運用会社が気候変動問題と関連して設定している目標及びその実績については、本資料p.17「4. 環境への取り組み」の「環境パフォーマンスデータ」をご参照ください。

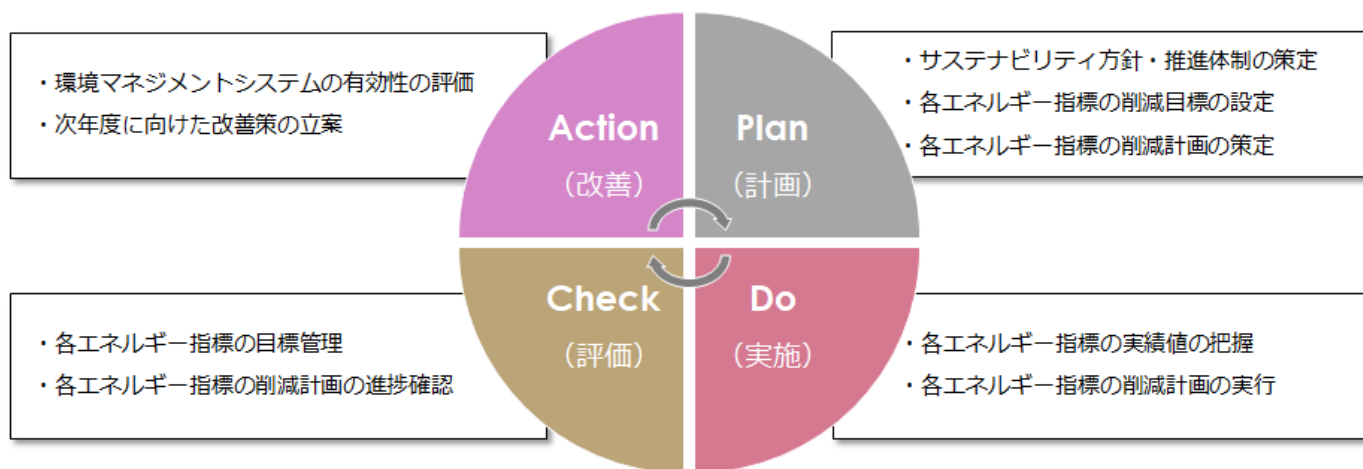
4. 環境への取り組み

資産運用会社は本投資法人の保有不動産に関して、サステナビリティ方針における「省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減の推進」、「循環型社会への貢献」及び「気候変動・レジリエンスへの対応」に基づき、ポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでいます。

■ 環境マネジメントシステム(EMS)

資産運用会社は、省エネルギーと温室効果ガス(GHG)排出削減の推進、資源の有効利用を推進するため、環境マネジメントシステムを構築しています。

エネルギー消費量、GHG排出量、水使用量及び廃棄物量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理及び対策実行を行い、環境負荷の低減を通じた持続可能な循環型社会実現への貢献に努めています。



(注) ポートフォリオ全てのエネルギー消費量、GHG排出量、水使用量及び廃棄物量のデータに関して第三者(株式会社安井建築設計事務所)の確認を受けています。

■ 環境パフォーマンスデータ

環境パフォーマンス目標

資産運用会社は、ポートフォリオ全体においてエネルギー消費量、CO2排出量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しています。

項目	短期	中長期 (2019年度から5年間)
エネルギー	中長期目標の対象期間を通じて 原単位で年平均1%削減	原単位でベースライン比5%削減
温室効果ガス		
水	前年の水準を維持	現状維持
廃棄物		

(注1) エネルギー：電気、ガス、燃料及びDHC等/水：上水及び再生水

(注2) ベースライン：2018年度の実績値

(注3) 原単位：賃貸面積あたりの消費量又は排出量

環境パフォーマンス実績

項目		2018年度 (ベースライン)	2020年度	2021年度	増減 (ベースライン比)
エネルギー	消費量(MWh)	30,930	20,864	25,471	-
	消費原単位(MWh/m ²)	0.349	0.236	0.288	▲17.6%
温室効果ガス	排出量(t-CO ₂)	11,403	7,222	8,580	-
	排出原単位(t-CO ₂ /m ²)	0.129	0.082	0.097	▲24.8%
水	使用量(m ³)	305,892	143,094	201,246	-
	使用原単位(m ³ /m ²)	3.456	1.617	2.274	▲34.2%
廃棄物	廃棄物量(t)	1,165	414	578	-
	廃棄物原単位(t/m ²)	0.013	0.005	0.007	▲50.4%

(注1) 集計期間は毎年4月1日から翌年3月31日までの1年間です。

(注2) 各年度ともに、2022年3月末現在保有している5物件を対象として実績値を集計しています。上記の各数値はポートフォリオ総量の数値であり、かつ同一条件比較による数値です。

■ 環境への取り組み事例

設備機器の更新、LED照明の導入

省エネ性能が高い空調設備、厨房機器への更新、客室・共用部へのLED照明の導入等により、環境負荷低減に向けた省エネ活動を推進しています。



空調設備の更新
(コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション)



厨房機器の更新
(ヒルトン小田原リゾート&スパ)

対象期間の取り組みとして、環境パフォーマンス向上のための設備改修を実施しました。

設備改修の主な実績

2021年10月 集中監視システムの更新(ヒルトン小田原リゾート&スパ)

2022年 2月 スマートメーターの導入(シャングリ・ラ 東京)

バックヤードでのESGに関する啓発活動

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションでは、ホテル従業員に対する省エネ等のESGに関する啓発活動として、バックヤードへのポスターの掲示などを実施しています。



サステナビリティへの啓発ポスターを搬入用EVホールと籠内に掲示

敷地の緑化

京橋トラストタワー(コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション)では、東京駅側アプローチや屋上など、ふんだんに植栽を配置。空地面積(注)の約50%を緑化しています。(注)ピロティ部分を除く

また、丸の内トラストタワー(シャングリ・ラ 東京)では、ヒートアイランド現象の緩和かつCO2削減のために、外構に植樹を実施しています(緑化面積：約1,650㎡)。

水の再利用

丸の内トラストタワーなど一部の保有不動産において、ホテルの排水を中水として再利用しています。

廃棄物の削減

運営ホテルにおいて、紙ストローの使用、個包装シャンプーの中止、食材ロスの軽減などの取り組みを実施することで、廃棄物の削減や環境配慮に努めています。

環境汚染等への適切な対応

不動産取得時において、PCB・アスベスト等の有害物質や土壌汚染の問題がないか事前に確認することをプロセスに組み込んでいます。

保有不動産に有害物質等が存在する場合は、法令に則って適切な対策・管理・処理等の対応を行っています。

グリーンリース契約

一部の保有不動産において、本投資法人とテナントとの間で環境負荷低減を目的としたグリーンリースに関する覚書を締結し、電気・ガス・水使用量の情報共有や環境パフォーマンス向上に関する協議を定期的に行っています。

環境性能の高い物件への投資

本投資法人は、物件取得時にエンジニアリングレポート等を取得し、環境リスク調査を実施しています。また、以下の物件は、高い環境性能を有するとして、外部評価を取得しています。

京橋トラストタワー(コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション)



東京都省エネルギー性能評価書制度
最高ランクAAAを取得

ホテル部分において「ERR35.24%」「PAL低減率27.98%」を達成し、「東京都省エネルギー性能評価書制度」(注)で最高ランクAAAを取得。

(注)「東京都省エネルギー性能評価書制度」とは、建築主が東京都に提出する建築物環境計画書の内容に基づいて建築物の省エネルギー評価を行う制度です。

5. 社会への取り組み

資産運用会社は、サステナビリティ方針における「社外関係者との協働」に基づき、保有不動産に関する社外関係者との間に良好な関係を構築し、また連携・協働していくことで、ホテル運営関係者及びホテル利用者の満足度向上や地域社会の持続的な発展に貢献することなどを通じて、社会経済の発展に貢献していきます。

■ 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では、下記のとおりそれぞれのステークホルダーと関係性を構築するとともに、双方向のコミュニケーションに努めています。次項からは、本投資法人及び資産運用会社における各取り組みについて、ステークホルダー毎に紹介しています。

ステークホルダー	本投資法人・資産運用会社との関係性	本投資法人・資産運用会社における主な取り組み
ホテル運営関係者・ その他取引先 (サプライヤー) (注)	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティを意識した協働体制 	<ul style="list-style-type: none"> テナント・ホテルオペレーターとの綿密なコミュニケーションの実施 ホテル運営関係者の参加するESGセミナーの開催 ホテル運営関係者・その他取引先(サプライヤー)との協働体制の構築
ホテル利用者	<ul style="list-style-type: none"> ホテル利用者からのニーズへの対応 安全で快適なホテル滞在の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ホテル利用者の安全性・快適性への取り組み
地域社会	<ul style="list-style-type: none"> 地域社会への貢献 	<ul style="list-style-type: none"> 地域イベントの開催及び参加 地域ボランティアの実施 地域コミュニティへの協力 災害への対応
従業員	<ul style="list-style-type: none"> より高度な資産運用業務の実現のための人材育成 健康で快適な働きやすい職場環境の提供 	<ul style="list-style-type: none"> 人材育成への取り組み ウェルビーイング(健康と快適性)への取り組み 専門性の高い人材の確保
投資主・レンダー	<ul style="list-style-type: none"> 積極的な情報開示の実施 IR活動を通じたコミュニケーションの実施 	<ul style="list-style-type: none"> ESG情報を含めた適時・適切な情報開示の実施 決算説明会の開催や国内外の機関投資家との個別面談の実施

(注) 「ホテル運営関係者」とは、例えばテナント、ホテルオペレーターやプロパティ・マネジメント会社等を指し、「その他取引先(サプライヤー)」とは、例えば工事業者等を指します。

■ 苦情処理措置

資産運用会社は、「苦情・紛争処理規程」を定め、お客様等からの苦情等の申出に対して、真摯に、また迅速に対応し、お客様等のご理解をいただくよう努めています。

■ ホテル運営関係者・その他取引先(サプライヤー)への取り組み

テナント/ホテルオペレーターへの満足度調査の実施

テナント及びホテルオペレーターに対し、定期的に物件運営に関する満足度調査を実施しています。当該調査結果は資産運用会社における物件運営の参考にするとともに、プロパティ・マネジメント会社等と共有し、物件管理の改善等にも役立てています。

テナント/ホテルオペレーターとの定例会議の実施

テナント及びホテルオペレーターとのホテル運営等に関する定例会議を実施しています。定例会議において、ホテル運営や物件管理の方針を関係者間で共有し、定期的に進捗管理を実施することで、ホテル運営の最適化を図ります。

ホテル運営関係者の参加するESGセミナーの開催

サステナビリティ方針の関係者への浸透を図るべく、ESGに関する知識の深化を目的として、ホテル運営関係者が参加する外部講師によるESGセミナーを開催しています。

ホテル運営関係者・その他取引先(サプライヤー)との協働体制の構築

ホテル運営関係者及びその他取引先(サプライヤー)の選定・評価にあたっては、サステナビリティに関する取り組み状況を基準の一つとして考慮し、環境配慮・地域貢献に関する取り組み体制や、資産運用会社のサステナビリティへの取り組みへの協力体制等を確認しています。

■ ホテル利用者への取り組み

ホテル利用者の快適性への取り組み

ホテルオペレーター及びPM会社と協力して、一部客室をワーキングスペースへ改装するなど新たな顧客ニーズにも対応しつつ、健康や安全衛生、バリアフリー等の取り組みも実施しています。

新型コロナウイルス感染防止への取り組み

各ホテルにおいて、各ホテルチェーンが策定した衛生管理プログラムに基づき、新型コロナウイルス感染防止への取り組みを実施しており、例えば、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションでは、以下の取り組みを実施しています。

パブリックスペースでの取り組み

- ・ アルコール消毒液の設置
- ・ 定期消毒の強化
- ・ ソーシャルディスタンス
- ・ 接客時のマスク着用
- ・ 定期的な換気
- ・ 料理の提供方法変更

スタッフへの取り組み

- ・ 出退勤時のマスク着用、手指の消毒
- ・ 体調チェック
- ・ 手洗い、うがい、咳エチケットの励行
- ・ バックスペースにおけるアルコール消毒液の増設
- ・ サービスに従事するスタッフは20分に1回、手洗い、アルコール消毒を実施
- ・ 不要・不急の出張、海外旅行の自粛

Pure wellness roomの導入

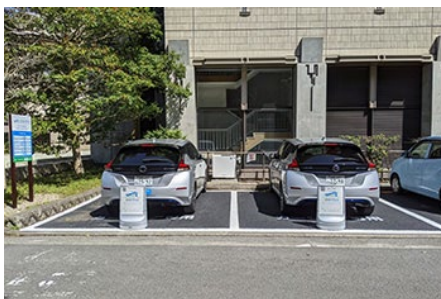
コロナ禍における社会ニーズを受け、各ホテルの取り組みに加え、世界のホテルで導入実績があり、高品質でクリーンな空気環境を提供する「Pure wellness room」を、ヒルトン小田原リゾート&スパ、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの一部客室に導入しています。

■ 地域社会への取り組み

スポンサー会社が運営を行っているホテルを中心に、地域社会への貢献として、地域イベントへの参加・協賛、地域清掃活動等を実施しています。

EVカーシェアリングによる脱炭素型地域交通モデルへの協力

ヒルトン小田原リゾート&スパにて、環境に優しい電気自動車のカーシェアリングサービス(eemo)のステーションを設置しました。eemoは、平常時は主に地域で作った電気で走行し、災害発生時は非常用電源として利用される、移動だけではない地域を支える交通システムです。



eemoステーション
(ヒルトン小田原リゾート&スパ)

地元小学校の児童の下校支援

ヒルトン小田原リゾート&スパでは、路線バスの減便に伴う児童の下校時の交通手段として、小学校が午前日課の日にホテルの送迎バスを無償で運行しています。

地域イベントの開催及び参加

ヒルトン小田原リゾート&スパでは、チャリティーイベントとしてクリスマstreインを毎年開催しており、2020年は協賛金の一部を、小田原市立の全小中学校、児童養護施設やその支援団体であるNPO法人、高齢者福祉施設へ寄付しています。

また、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションでは、地域イベント「EDO ART EXPO」へ参加しました。



チャリティーイベント「クリスマstreイン」開催
(ヒルトン小田原リゾート&スパ)



地域イベント「EDO ART EXPO」への参加
(コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション)

EARTH HOUR 2022への参加

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びヒルトン小田原リゾート&スパでは、WWF(世界自然保護基金)が主催する地球温暖化防止を求める意思を示す世界的なイベント「EARTH HOUR 2022」(アースアワー2022)に参加しました。

地域ボランティアの実施

ヒルトン小田原リゾート&スパでは、以下の地域ボランティア活動を実施しました。

- 小田原城の清掃活動
- 1年に5回フードバンクを通じた小田原市内のひとり親家庭への食品配布
- 熱海伊豆山土砂災害の被災地への物資支援

災害対応

防災訓練の実施

保有不動産において、ホテルオペレーターと協働して定期的に防災訓練を実施し、防災意識の向上に取り組んでいます。

帰宅困難者の受入れ

丸の内トラストタワーでは、本投資法人のスポンサーである森トラスト株式会社が、行政(東京都及び千代田区)と災害時における帰宅困難者の対応について協定書を締結しています。災害等が発生した際は、スポンサーグループと協力し対応していきます。

(参考) 森トラストによる地域社会への取り組み

スポンサーである森トラスト株式会社では、東京を代表する国際的な拠点として整備が進められている港区虎ノ門「神谷町」エリアの街づくりビジョンとして、未来を創るまち「神谷町 God Valley ビジョン」を策定しています。

街づくりの中でのSDGsの促進、クリエイティビティを高めるエリア空間の構築、未来のテクノロジーや次世代サービスの導入、多様なコミュニティの形成、エリア連携イベントの開催など、神谷町に集う人たちと共に未来を共創しています。



Kamiyacho
God Valley

SDGs ～持続可能な社会の実現～

「神谷町 God Valley ビジョン」実現に向けた4つの柱の一つとして「持続可能な社会の実現」を掲げており、SDGs達成に向け、個々の企業・団体での取り組みからエリア単位の街づくりに発展させ、エリアで連携して社会課題の解決に向けた活動を推進しています。

「神谷町 God Valley ビジョン」の詳細については、下記URLをご参照ください。

https://www.mori-trust.co.jp/co-creation/area_kamiyacho.html

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

世界を変えるための17の目標



■ 従業員への取り組み

「投資信託及び投資法人に関する法律」の規定により投資法人は従業員を雇用できず、実質的にその運用を資産運用会社の役職員が担っています。本投資法人が資産運用を委託している資産運用会社は、高度なアセットマネジメント業務実現に向けて以下のような取り組みを通じて、人材の育成を行っています。

人材育成への取り組み

資産運用会社の従業員教育

専門能力向上のための資格取得支援や業務上必要なスキル向上等に向けた研修・受験等に関する費用を負担しています。

また、資産運用会社のスポンサーである森トラストが用意する多彩な人材育成プログラムに資産運用会社の従業員も参加しています。

スポンサー企業の人材育成プログラム

- | | | |
|----------|--------------------------|--|
| 1 | MT TALK | 森トラストの目指すべき未来像について、各社員が自ら真剣に考え、活発に議論・表現することで、全社的な変革を創出する場 |
| 2 | MT ACADEMY | 新たなビジネス知識・手法に関する勉強会やワークショップを定期的に開催し、相互に刺激しあうことで、社員一人一人の成長を促す研修 |
| 3 | MT SOCIAL MEETING | あらゆる部門の様々な社員が一同に会し、横断的なコミュニケーションを図ることで、情報の共有や相互理解を深める場 |
| 4 | MT MEETUP FUTURE | 様々な分野で活躍する経営者、研究者など、有識者の講演会を定期的に開催し、事業の枠を超えた新たな発想を刺激する。 |

研修制度

役職員を対象として、サステナビリティ、コンプライアンス、個人情報保護等をテーマとした研修を定期的を実施しています。

人事評価とフィードバック

全従業員を対象としたパフォーマンス評価及びレビューを定期的を実施しています。定期的な考課測定とフィードバックにより、従業員のキャリア開発を促し、透明性のある人事評価体制を構築しています。

ウェルビーイング(健康と快適性)への取り組み

働きやすい職場環境作りと健康確保

従業員がその能力を最大限に発揮できるよう健康で働きやすい職場環境作りに努めています。

具体例

- 母性健康管理のための休暇・勤務制限制度 (特別休暇、時間外勤務・休日出勤の制限)
- 配偶者出産休暇制度
- 産前・産後休業制度
- 育児休業制度
- 育児時間制度 (短時間勤務制度、スライド勤務制度、時間外勤務・休日出勤の制限)
- 新型コロナウイルスへの対応
 - 在宅勤務の実施(出社する必要がある場合は時差通勤を推奨)
 - 感染予防対策の実施(消毒用アルコール、マスクを事務所に常備)
 - 会議のオンライン化 等
- 看護休暇制度
- 介護休業制度
- 慶弔見舞金制度
- メンタルヘルス支援
- 定期健康診断
- グループホテルのメンバー利用
- 時間単位休暇制度 等

従業員満足度調査の実施

資産運用会社は、従業員一人一人を尊重して各個人がその能力を最大限に発揮できるよう、従業員満足度調査を毎年実施し、従業員からの意見や要望等の把握を行っています。また、従業員満足度調査の結果を受け、改善すべき点の解決に向けたアクションプランを策定することで、より健康で快適な働きやすい職場環境の提供に取り組んでいます。

苦情集約の仕組み

就業している役職員全員(資産運用会社役員、正規従業員、嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含む全ての従業員)に適用する内部通報制度を通じて職場における従業員からの不平・不満の声を適切に吸い上げ、適切な対応を行うこととしています。なお、通報者等が通報等を行ったことを理由として、解雇、懲罰、報復その他いかなる不利益な取扱いもしてはならないとしています。

その他の取り組み

専門性の高い人材の確保

スポンサー及びスポンサーグループから経験豊富で専門性の高い人材を受け入れ、その専門能力を活かすことにより、より高度なアセットマネジメント業務の実現を目指しています。

従業員の状況

男性・女性従業員比率	男性	78%	女性	22%
正規社員・非正規社員比率	正規社員	78%	非正規社員	22%

(注) 2022年3月末現在。正規社員は、スポンサーグループからの出向社員で構成されています。

高齢者雇用制度

豊富な知識や経験を活用するため、定年を迎えた従業員のうち希望者については満65歳までの再雇用を行う制度を導入しています。

(参考) 森トラストによる従業員への取り組み

スポンサーである森トラスト株式会社では、社員それぞれが持つ能力を最大限に発揮できるようワークライフバランスに配慮し、働きやすい環境づくりに努めています。

(注) 資産運用会社におけるホテルリート運用本部の従業員は、スポンサーである森トラスト株式会社からの出向者で構成されています。

ワークライフバランス推進・女性活躍推進

仕事と育児を両立するために、育児休業をはじめとした様々な制度を導入しています。

① 女性採用比率		33.3%
② 女性従業員比率		27.7%
③ 女性管理職比率		6.8%
④ 育休取得率	男性	90.0%
	女性	100.0%
⑤ 有給休暇取得率		79.1%

(①・④・⑤は2021年度実績、②・③は2022年3月末現在)

(注) ①・②・③は森トラスト株式会社に雇用している従業員、④・⑤は森トラスト株式会社に配属されている従業員を対象として算出しています。

ワークライフバランスに配慮した制度

- 母性健康管理のための休暇・勤務制限
- 配偶者出産休暇
- 産前・産後休業
- 育児休業
- 育児時間
- 看護休暇
- 介護休業

子育てサポート企業認定/保育事業の開始

厚生労働省より「子育てサポート企業」「女性活躍推進企業」として認定されており、「くるみん」「えるぼし(二つ星)」認証を取得しています。

また、2019年11月に城山トラストタワー内に企業主導型保育園「ナーサリールーム ミライズ」を開業しており、入居テナントや社員も利用可能です。



働き方改革の実施

- 東京都が主催する「時差Biz」への参加
- 在宅ワーク、モバイルワークの活用
- ワーケーションの導入

健康経営

会社、社員とその家族、健康保険組合が一体となり健康経営に取り組んでいます。その取り組みが評価され「健康経営優良法人2022」(経済産業省)の認定を受けています。

■ 投資主・レンダーへの取り組み

情報開示について

本投資法人及び資産運用会社が関連諸法令の定めに従い、情報を適時・適切に開示するための指針・手順等を定めることにより投資家等の保護を図るとともに本投資法人及び資産運用会社の社会的信用の維持・向上に資することを目的として、「情報開示規程」を定めています。

「会社法」、「投資信託及び投資法人に関する法律」、「金融商品取引法」、東京証券取引所規則、その他適用のある法令に基づき、本投資法人若しくは資産運用会社に関して開示が必要とされる情報、または投資家の投資判断に有益であると判断した情報を適時・適切に公衆に開示することに努めます。

IR活動について

本投資法人のホームページを通じて、適時開示情報、決算情報、保有不動産情報、ESGの取組状況、分配金に関する情報など、投資家に有益な様々な情報を発信しています。

また、決算期毎に決算説明会(証券アナリスト、機関投資家等を対象)を開催(注)し、本投資法人の運用状況や業績見通しの説明を行っています。なお、説明会の様子を動画収録し、本投資法人のホームページにおいて公開して情報周知を図っています。

加えて、国内外の機関投資家と個別面談を実施し、本投資法人の運用状況の理解の促進に努めています。

(注) 新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため、2020年2月期以降の決算説明会は開催していません。

6. ガバナンスへの取り組み

■ コーポレート・ガバナンス

本投資法人の機関

本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、それらの役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

(1) 投資主総会

「投資信託及び投資法人に関する法律」又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます。

投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。規約の変更等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます(特別決議)。

なお、全ての発行済投資口について、投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有しています。

(2) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています。また、役員会は、一定の職務執行に関する承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています。

執行役員及び監督役員の選任と解任は、投信法及び規約の定めに基づき、投資主総会の決議によって行われます。

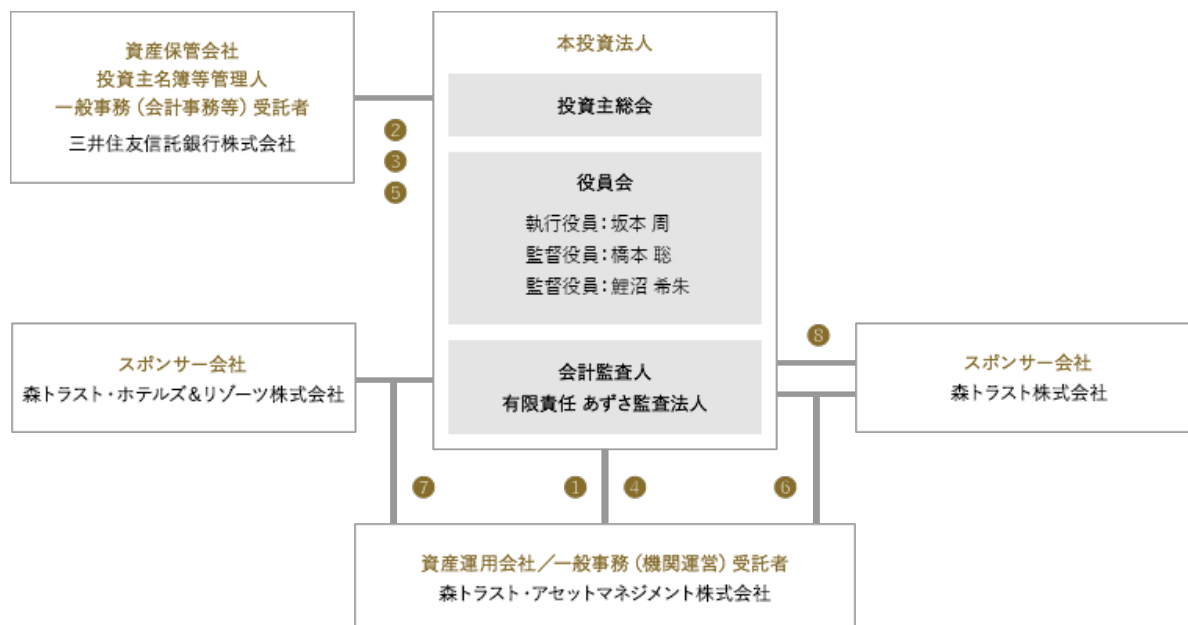
投資法人役員会の開催状況

役職	氏名	役員会出席状況 (2021年4月～2022年3月)
執行役員	坂本 周	12回/12回 (100%)
監督役員	橋本 聡	12回/12回 (100%)
	鯉沼 希朱	12回/12回 (100%)

(3) 会計監査人

本投資法人は、有限責任あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います。

本投資法人の仕組図



- ① 資産運用業務委託契約
- ② 資産保管委託契約
- ③ 投資主名簿等管理事務委託契約
- ④ 機関の運営に関する一般事務業務委託契約
- ⑤ 一般事務委託契約（会計事務等）
- ⑥ 不動産等の情報提供に関する協定書（森トラスト株式会社）
- ⑦ スポンサーサポートに関する協定書（森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社）
- ⑧ 商標使用権許諾契約（森トラスト株式会社）

役員の状況

本投資法人の執行役員及び監督役員の状況は以下のとおりです。

また、執行役員及び監督役員の報酬の支払基準は規約により次のとおり定められており、変更には投資主総会の決議を要します。

- ・ (執行役員) 1人当たり月額80万円を上限として役員会で決定した金額
- ・ (監督役員) 1人当たり月額50万円を上限として役員会で決定した金額

役職	氏名	性別	主要略歴		役員報酬 (注)	所有 投資口数
執行役員	坂本周	男	1993年4月 2000年3月 2001年5月 2002年4月 2011年4月 2015年4月 2016年4月 2017年6月 2017年7月 2017年11月 2019年3月	株式会社日本長期信用銀行 入行 株式会社日本興業銀行 入行 みずほ証券株式会社 出向 同社 入社 同社 不動産金融開発第1部 副部長 同社 マーケティングソリューション部長 森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社(現森トラスト・アセットマネジメント株式会社) 出向 常務取締役 同社 出向 代表取締役社長 同社 代表取締役社長 森トラスト・ホテルリート投資法人 執行役員(現任) 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役最高執行責任者(COO) 兼 ホテルリート運用本部長(現任)	-	0
監督役員	橋本 聡	男	1990年10月 1997年6月 2000年1月 2001年11月 2011年7月 2013年12月 2016年1月	太田昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人) 橋本公認会計士事務所 代表(現任) 株式会社コンサルティングファーム 取締役 千代田国際公認会計士共同事務所 パートナー(現任) 社外CFOサービス株式会社 代表取締役(現任) 千代田税理士法人 社員(現任) 森トラスト・ホテルリート投資法人 監督役員(現任)	3,600千円	0
	鯉沼 希朱	女	1991年4月 2016年1月 2018年6月	弁護士登録(第二東京弁護士会) 榊田江尻法律事務所(現あさひ法律事務所)入所(現任) 森トラスト・ホテルリート投資法人 監督役員(現任) セントラル硝子株式会社 社外取締役(現任)		0

(注) 2022年2月期(6か月)の役員報酬。なお、全額固定報酬であり、変動報酬はありません。

会計監査人の状況

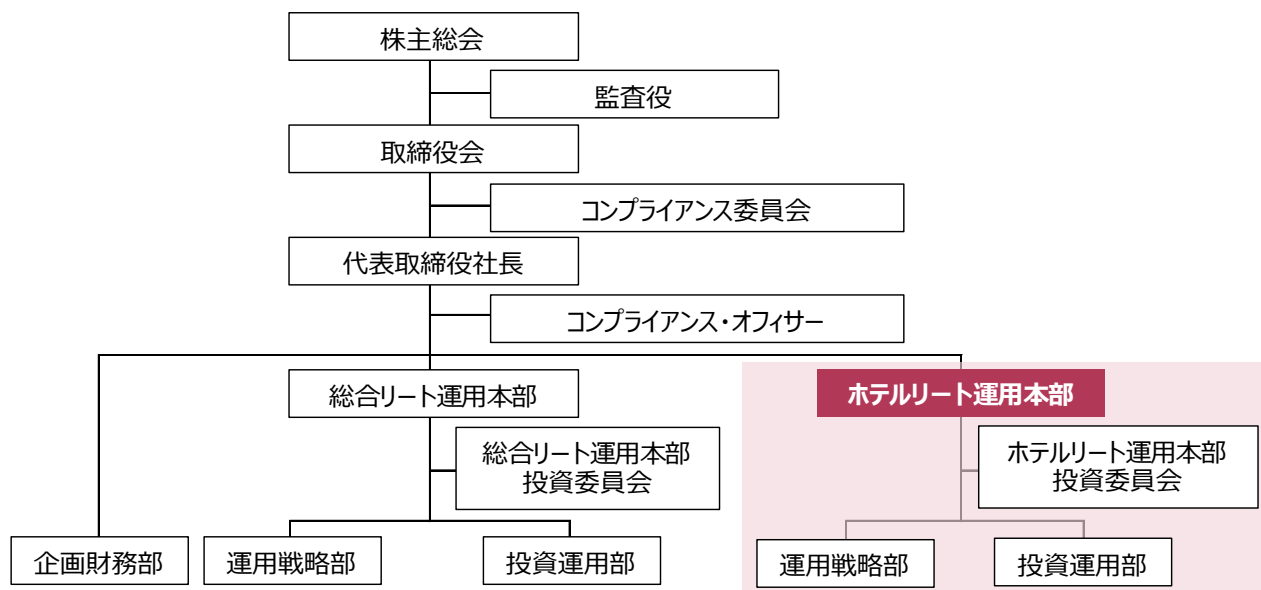
会計監査人の状況は以下のとおりです。

役職	名称	報酬(注)
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	5,400千円

(注) 2022年2月期(6か月)の会計監査人報酬。会計監査人報酬の内訳は、全額が監査報酬であり、非監査報酬はありません。

資産運用会社の組織体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託しています。資産運用会社の組織体制は以下のとおりです。



■ コンプライアンス体制

コンプライアンス基本方針・体制

資産運用会社は、法令等遵守を経営方針の一つにあげ、経営陣が積極的に法令遵守体制、内部コントロール体制の整備・強化に努めています。適正な運用体制を構築するため、資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な本投資法人の法令等遵守体制を確立しています。

(1) 取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、コンプライアンスに関する基本方針、コンプライアンス・プログラムの策定及び変更、リスク管理計画及び内部監査計画の策定並びにコンプライアンス委員及びコンプライアンス・オフィサーの選任及び解任等、資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

(2) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、コンプライアンス委員会規程に定める業務を担います。

(3) コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。このため、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社による資産運用における業務執行が、法令、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任しています。

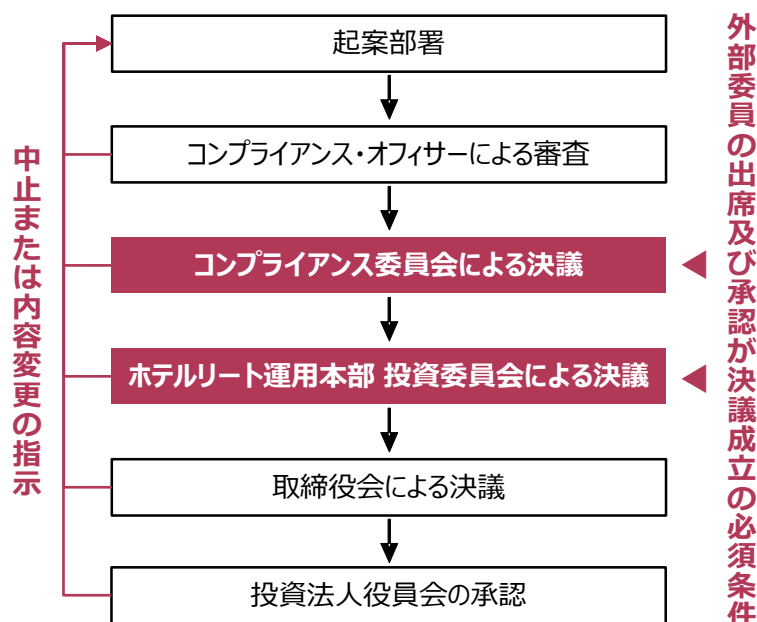
各役職員等が資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為、または法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において、コンプライアンス・オフィサーが直ちに報告を受けることのできる体制を確保しています。

利益相反の適切な管理

資産運用会社と一定の関係性を有する利害関係人との取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係人との取引の類型及び取引の基準を定め、複数の会議体での審議を経て、取引の可否を総合的に判断しています。資産運用会社は、この審議が行われるコンプライアンス委員会及び投資委員会の双方に外部専門家を委員として選任しています。

受託投資法人における資産の取得等について利害関係人取引となる場合には、コンプライアンス委員会及び投資委員会における外部委員の賛成並びに投資法人役員会の承認が必要とされています。これらの意思決定フローについては以下のとおりです。

利害関係人取引における資産運用会社の意思決定フロー



受託投資法人間での利益相反の防止

資産運用会社は、本投資法人及び森トラスト総合リート投資法人の資産運用業務を受託しています(本項において両投資法人を「受託投資法人」といいます。)。受託投資法人の間で、恣意的な情報の配分を抑止し、利益相反を防止することを目的として、ホテル物件についての取得検討に関する優先順位等を定めた「物件取得に関する顧客間での競合防止等に関する基準」を制定しています。

反社会的勢力との関係遮断

資産運用会社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与え、企業、個人の経済活動において障害となる反社会的勢力、団体との一切の関係を遮断するため、「反社会的勢力による被害を防止するための基本方針」を制定しています。

反社会的勢力による不当要求に対しては組織全体として対応すること、反社会的勢力による不当要求に備えて、警察、暴力追放運動推進センター、弁護士等の外部の専門機関と緊密な連携関係を構築すること、反社会的勢力とは、取引関係を含めて、一切の関係を持たないこと、また、反社会的勢力による不当要求は拒絶すること等を定めています。

インサイダー取引の禁止

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ「法人関係情報管理規程」を定めて、本投資法人の役員及び資産運用会社の全役職員(嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含むすべての役職員)が自己の職務上の地位を利用して、法人関係情報その他職務上知り得た特別の情報に基づいて本投資法人の投資口を含む有価証券の売買を行うなどの取引等を禁止しています。

政治や行政との関わりについて

資産運用会社は、「コンプライアンスに関する基本方針」において、政治や行政とは透明かつ健全な関係を保つこととしています。また、これまでに政治献金の実績はありません。

贈収賄、汚職の防止

資産運用会社は、「就業規則」や「コンプライアンスに関する基本方針」において、社会通念上妥当と判断される範囲を超える贈答・接待その他の利益の授受、資金洗浄(マネーロンダリング)等の不正、及び汚職行為を全役職員に禁じており、これらに違反した場合は厳格に処分することとしています。

これらに関し、これまで重大な違反行為はなく、汚職に関連した罰金、課徴金、和解金の支払い実績もありません。

また、これまでに贈収賄や汚職に関連した行為により懲戒又は解雇された従業員はいません。

内部通報窓口の設置

資産運用会社は、就業している全役職員(嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含む全ての役職員)を対象とした内部通報制度を設けています。

この制度において、通報者は匿名での通報も可能となっていることに加えて、公益通報者保護法に準じて、通報等を行ったことを理由に、通報者に対して、解雇、懲罰、報復その他いかなる不利益な取扱いを行うことが禁じられています。

定期的なコンプライアンス研修の実施

資産運用会社は、就業している全役職員(嘱託社員、契約社員、他社からの出向社員及び派遣社員を含む全ての役職員)に対して、定期的にコンプライアンス意識の啓発等を目的とした研修を実施しています。

■ リスク管理

リスク管理基本方針・体制

資産運用会社は、リスク管理を経営方針の一つとして位置付けるとともに、事業の存続及び安定的な成長並びに経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定め、リスク管理を推進しています。

また、次のようなリスク管理体制を構築しています。

(1) 取締役会

取締役会は、リスク管理に関する計画(リスク管理計画)の策定・変更等の決議を行うほか、当該計画の進捗状況について、コンプライアンス・オフィサーから定期的な報告を受けます。

(2) コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理統括責任者として、資産運用会社のリスク管理態勢を構築・整備し、リスク管理に係る業務を統括します。

(3) 各部署の部長

各部署の部長は、リスク管理責任者として、所管する部のリスク管理態勢を構築・整備し、所管する部のリスク管理に係る業務を統括・執行します。

リスク管理のプロセス

資産運用会社は、「リスク管理規程」に基づき、毎年度リスク評価を実施して「リスク管理計画」を策定するとともに、その進捗状況を定期的に確認することで、全社横断的なリスク管理を実践しています。リスク管理のプロセスは以下のとおりです。

- ① 各部署におけるリスク項目をリスクカテゴリ毎に洗い出し
- ② 各リスクの「発生頻度(発生可能性)」及び「損害規模(影響度)」を評価
- ③ 上記の評価結果に基づき、重要リスク項目を特定
- ④ 特定した重要リスク項目毎に管理目標を設定するとともに、対応策を策定
- ⑤ 対応策について実施状況の評価を行い、その評価結果と評価を踏まえた是正・改善事項を報告

■ その他の取り組み

情報セキュリティ

資産運用会社は、会社情報の適正な活用並びに不正アクセス及び会社情報の紛失・漏洩等の防止を図ることを目的として、「情報管理規程」を制定しています。

秘密情報の管理、部外者に対するアクセス制限・情報の漏洩防止・情報システムの保全、情報システム管理に係る教育・監査等を定め、情報管理の徹底を図っています。

スポンサーグループによるセიმボート出資

本投資法人は、投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指しています。

森トラストグループの保有比率

36.8% (2022年2月末現在)

お客様本位の業務運営

資産運用会社は、2017年3月30日に金融庁より公表された「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択し、以下のとおり「お客様本位の業務運営に関する方針」を定めています。

方針1. お客様本位の業務運営に関する方針の策定と公表等

お客様本位の業務運営をより一層推進するため、本方針を策定・公表し、その取組状況を定期的に公表するとともに、本方針を適宜見直します。

方針2. お客様の最善の利益の追求

金融事業者として、高度の専門性と職業倫理を保持し、お客様に対して誠実・公正に業務を行い、お客様の最善の利益を追求します。また、資産運用会社はこうした業務運営が企業文化として定着するよう努めます。

方針3. 利益相反の適切な管理

取引における利益相反の可能性について正確に把握し管理するため、関係諸法令による定めのほか、資産運用会社の自主ルールとして「利害関係人取引規程」、「コンプライアンス規程」等を制定し、利益相反取引への対応方針及び第三者性を確保した運営体制を構築し、運営します。

方針4. 運用報酬等の明確化

受託投資法人が資産運用会社に対して支払う運用報酬等の詳細を、当該報酬等がどのようなサービスの対価に関するものかを含め、お客様が理解できるよう適切に情報提供します。

方針5. 重要な情報の分かりやすい提供

お客様の投資判断に影響を及ぼすと思われる重要な情報を、法定開示、適時開示及び自主開示等を通じ、お客様が理解できるよう分かりやすく提供します。

方針6. お客様にふさわしいサービスの提供

お客様のニーズ等を把握することに努め、そのニーズ等を意識した資産運用を行うとともに、お客様が受託投資法人の運用状況を理解できるよう分かりやすく情報提供します。

方針7. 従業員に対する適切な動機付けの枠組み

お客様本位の業務運営をより一層推進するため、資産運用会社の「経営理念」及び「コンプライアンスに関する基本方針」に加え、本方針の重要性についてコンプライアンス研修等を通じ、従業員一人一人に浸透させていきます。