



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

2021年12月

<目次>

1. 森トラスト・ホテルリート投資法人について……………	3
2. 本投資法人のESGの取り組み……………	4
3. 環境への取り組み……………	9
4. 社会への取り組み……………	13
5. ガバナンスへの取り組み……………	20

1. 森トラスト・ホテルリート投資法人について

■ 森トラスト・ホテルリート投資法人の概要

森トラスト・ホテルリート投資法人（以下、本投資法人）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4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月及び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、本資料のガバナンスのページを参照ください。

2. 本投資法人のESGの取り組み

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）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) 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。

(5) 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。

(6) 社外関係者との協働

保有不動産のテナント/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。

(7) 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。

■ マテリアリティ及びSDGsとの関連

本投資法人は、REITセクターで認識される課題、外部のESG評価、近年の社会動向等を考慮して課題を抽出し、本投資法人のこれまで及び現在の主な取り組み並びに重要性・優先度を踏まえ、本投資法人としてマテリアリティを特定しています。また、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）」の目標達成への貢献を目指しています。

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 ・グリーンリースの導入 ・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 	 7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに
	循環型社会への貢献		 11 住み続けられる まちづくりを
	テナントや取引先との協働による建物環境負荷の低減		 12 つくる責任 つかう責任
S (社会)	ホテル利用者及びホテルオペレーターへ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） ・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 ・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 HOUR2021」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） 	 3 すべての人に 健康と福祉を
	従業員の働きやすい職場環境作り		 4 質の高い教育を みんなに
	地域・コミュニティ等への貢献		 8 働きがいも 経済成長も
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 ・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 	 11 住み続けられる まちづくりを
	情報開示の取り組み		 17 パートナシップで 目標を達成しよう
			 16 平和と公正を すべての人に

■ 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（サステナビリティ推進に係る事項の執行責任者）
- ・企画財務部長
- ・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。

■ 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。

■ ステークホルダー・エンゲージメント

資産運用会社は、顧客・取引先、本投資法人の投資主、地域社会、従業員等のステークホルダーとの信頼関係を構築することが重要だと認識しています。そのために、下記の経営理念を掲げ、これを実践していくことで、ステークホルダーとの信頼関係を構築し、より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していきます。

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。

■ 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されています。

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組等を評価する「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。



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。



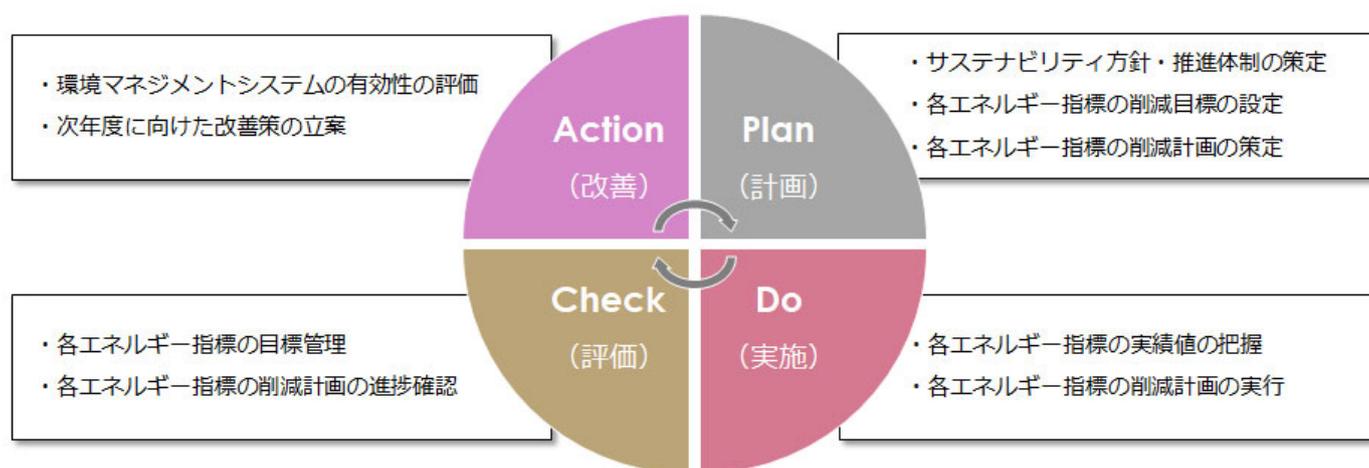
3. 環境への取り組み

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、廃棄物量を対象として、目標設定、実績把握、予実管理、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。



■ 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		

※エネルギー：電気・ガス・燃料・DHC等 / 水：上水・再生水

※ベースライン：2018年度の実績値

※原単位は、賃貸面積あたりの消費量、排出量をいいます。

環境パフォーマンス実績

項目		2018年度 (ベースライン)	2019年度	2020年度	増減 (ベースライン比)
エネルギー	消費量 (MWh)	31,023	29,188	20,955	-
	消費原単位 (MWh/m ²)	0.349	0.329	0.236	▲32.5%
温室効果ガス	排出量 (t-CO ₂)	11,444	10,285	7,261	-
	排出原単位 (t-CO ₂ /m ²)	0.129	0.116	0.082	▲36.6%
水	使用量 (m ³)	306,996	280,465	143,644	-
	使用原単位 (m ³ /m ²)	3.457	3.158	1.617	▲53.2%
廃棄物	廃棄物量 (t)	1,169	1,119	415	-
	廃棄物原単位 (t/m ²)	0.013	0.013	0.005	▲64.5%

※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。

※各年度ともに、2021年2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おり、ポートフォリオの総量および同一条件比較の数値となります。

■ 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)

■ 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（※）の約50%を緑化しています（※ピロティ部分は除く）。

また、丸の内トラストタワー（シャングリ・ラ ホテル 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」(※)で最高ランクAAAを取得。

※「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。

4. 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、保有不動産に関係する社外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、ホテル利用者及びホテルオペレーターの満足度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の取組み】 | 【スタッフへの取組み】 |
|-----------------|---------------------------------------|
| ・ アルコール消毒液の設置 | ・ 出退勤時のマスク着用、手指の消毒 |
| ・ 定期消毒の強化 | ・ 体調チェック |
| ・ ソーシャルディスタンス | ・ 手洗い、うがい、咳エチケットの励行 |
| ・ 接客時のマスク着用 | ・ バックスペースにおけるアルコール消毒液の増設 |
| ・ 定期的な換気 | ・ 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 |
| ・ 料理の提供方法変更 | ・ 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。

■ 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

ホテルオペレーターに対して、定期的に物件運営に関するアンケート調査を実施しています。その結果をビル管理会社等と共有し、保有物件の運営管理の改善等に活かしています。

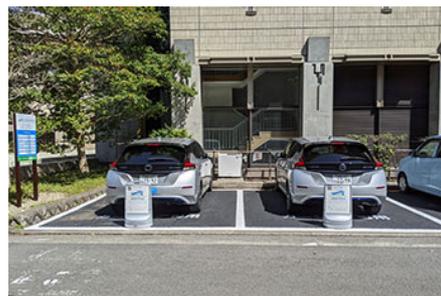
また、ホテルオペレーターとも定期的な会議を開催し、ホテル現場の声を吸い上げることで、ホテル運営の最適化を目指しています。

■ 地域社会への取組み

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 2021への参加

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 2021」（アースアワー2021）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。

- ・近隣の駅からホテルまでの道のりの清掃活動
- ・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

■ 地域社会への取り組み（森トラスト株式会社）

※資産運用会社の従業員は、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。

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。



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

■ 従業員への取り組み（資産運用会社）

「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。

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株式会社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、社員一人ひとりの成長を促す研修 |
| 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。

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、従業員満足度調査を毎年実施し、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。

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。

人権の尊重

性別、年齢、国籍、人種、民族、信条、宗教、社会的身分、身体障害の有無による差別行為及びセクシャル・ハラスメント、パワー・ハラスメント等につながる行為を社内規程により一切禁止しています。個人の人権・人格を尊重し、多様な人材が活躍できる職場環境を目指しています。

■ 従業員への取り組み（森トラスト株式会社）

※資産運用会社の従業員は、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。

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。

(1)ワークライフバランス推進・女性活躍推進

育児休業をはじめとした仕事と育児を両立するために様々な制度を導入しています。近年、出産した社員の育児休業率及び復職率は100%となっています。

①	女性採用比率	36.0%
②	女性従業員比率	27.0%
③	女性管理職比率	5.6%
④	有給休暇取得率	63.2%
⑤	育児休業率 (女性総合職)	100.0%

(注) 項目①・④・⑤：2020年度実績、項目②・③：2021年3月末時点

■ ワークライフバランスに配慮した制度

- | | |
|---------------------|--------|
| ① 母性健康管理のための休暇・勤務制限 | ④ 育児休業 |
| ② 配偶者出産休暇 | ⑤ 育児時間 |
| ③ 産前・産後休業 | ⑥ 看護休暇 |
| | ⑦ 介護休業 |

(2)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。



(3)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
- ・ ワークেশョンの導入

(4)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2021」（経済産業省）の認定を受けています。

■ その他社外関係者との協働

PM 会社/サプライヤー等との協働

PM会社/サプライヤー等の選定・評価にあたり、環境配慮に係る方針・企業体制、資産運用会社のサステナビリティ方針への協力体制等を確認しています。

■ 情報開示

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・8月期・2021年2月期の決算説明会は開催していません。

■ 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。

■ 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。

帰宅困難者の受け入れ

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。

5. ガバナンスへの取り組み

■ 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。

機関の内容

(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)。

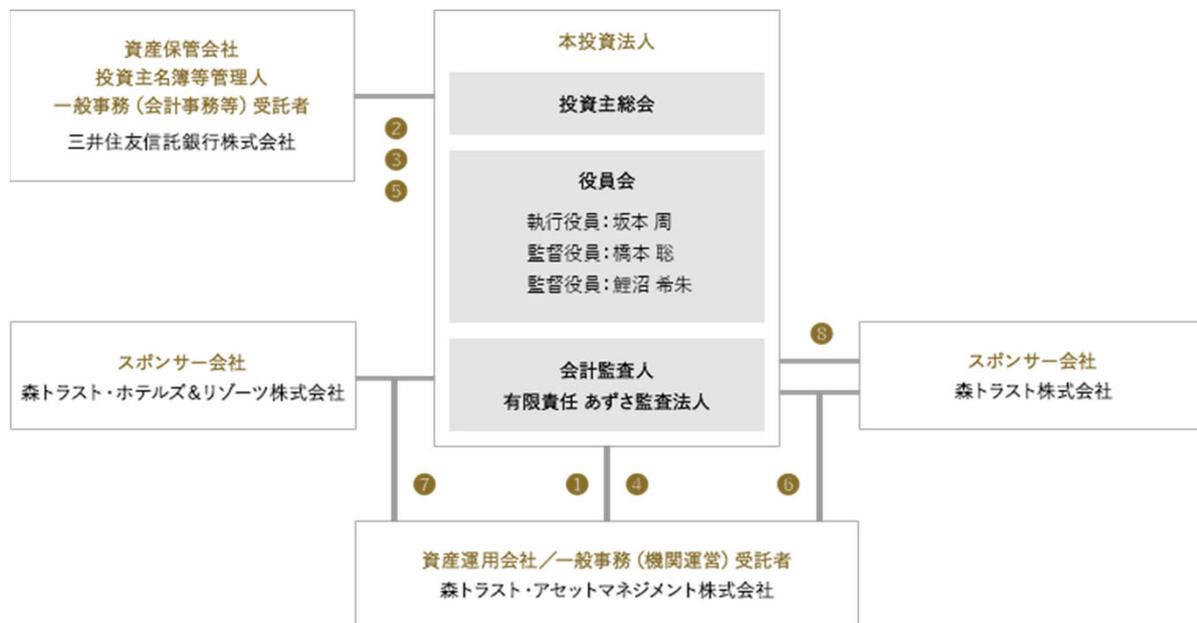
(2) 執行役員、監督役員及び役員会

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。

(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。

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&リゾーツ株式会社)
- ⑧ 商標使用権許諾契約(森トラスト株式会社)

■ 役員の状況

執行役員及び監督役員の状況は以下のとおりです。

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 株式会社日本長期信用銀行 入行 2000年3月 株式会社日本興業銀行 入行 2001年5月 みずほ証券株式会社 出向 2002年4月 同社 入社 2011年4月 同社 不動産金融開発第1部 副部長 2015年4月 同社 マーケティングソリューション部長 2016年4月 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 2017年6月 同社 出向 代表取締役社長 2017年7月 同社 代表取締役社長 2017年11月 森トラスト・ホテルリート投資法人 執行役員（現任） 2019年3月 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 太田昭和監査法人（現EY新日本有限責任監査法人） 1997年6月 橋本公認会計士事務所 代表（現任） 2000年1月 株式会社コンサルティングファーム 取締役 2001年11月 千代田国際公認会計士共同事務所 パートナー（現任） 2011年7月 社外CFOサービス株式会社 代表取締役（現任） 2013年12月 千代田税理士法人 社員（現任） 2016年1月 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 弁護士登録（第二東京弁護士会） 榎田江尻法律事務所（現あさひ法律事務所） 入所（現任） 2016年1月 森トラスト・ホテルリート投資法人 監督役員（現任） 2018年6月 セントラル硝子株式会社 社外取締役（現任）		0

(注) 2021年8月期（6か月）の役員報酬。

■ 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) 2021年8月期（6か月）の会計監査人の報酬。

■ 投資主の状況

2021年8月末時点における本投資法人の投資口保有比率が高い上位10名は以下のとおりです。

名称	所有投資口数 (口)	所有比率 (%)
株式会社森トラスト・ホールディングス	184,000	36.8%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	77,787	15.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	48,364	9.7%
野村信託銀行株式会社（投信口）	12,749	2.5%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,111	2.0%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	8,653	1.7%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	4,767	1.0%
株式会社中国銀行	4,061	0.8%
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,738	0.7%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	3,683	0.7%
合計（上位10社）	357,913	71.6%

■ スポンサーグループによるセიმボート出資

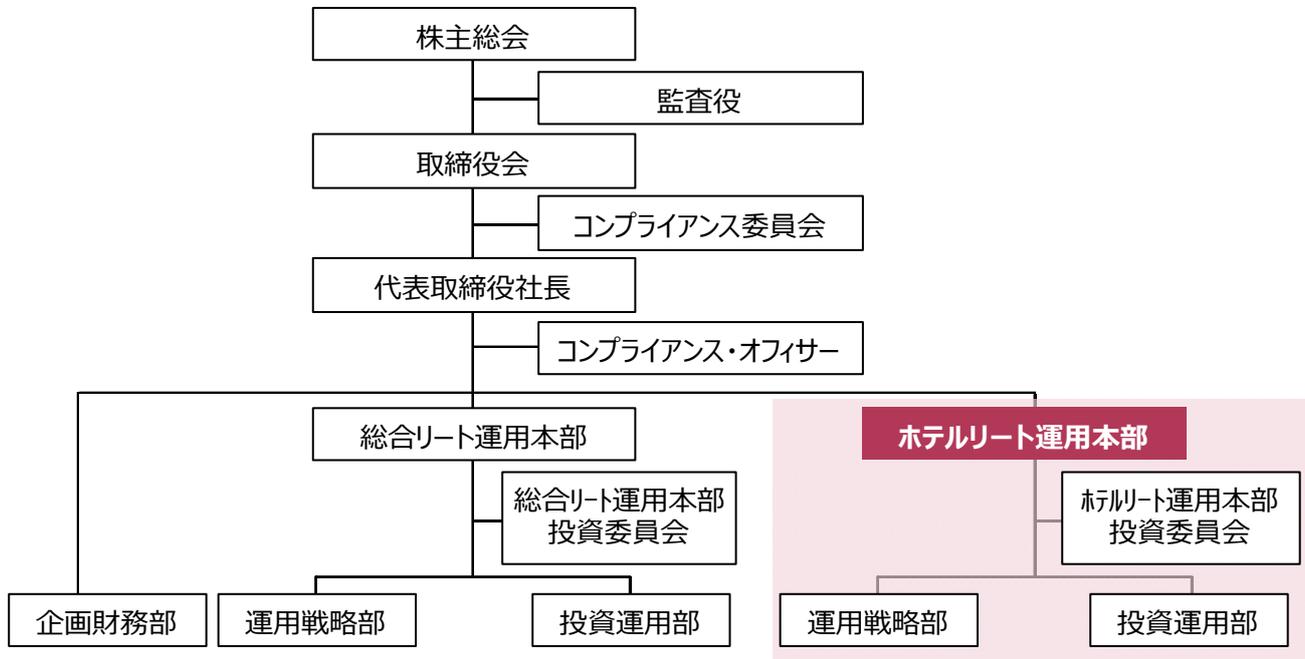
本投資法人は、投資主の利益とスポンサーの利益を一致させることで、投資主価値向上を目指しています。

森トラストグループの保有比率

36.8%（2021年8月末現在）

■ 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

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。

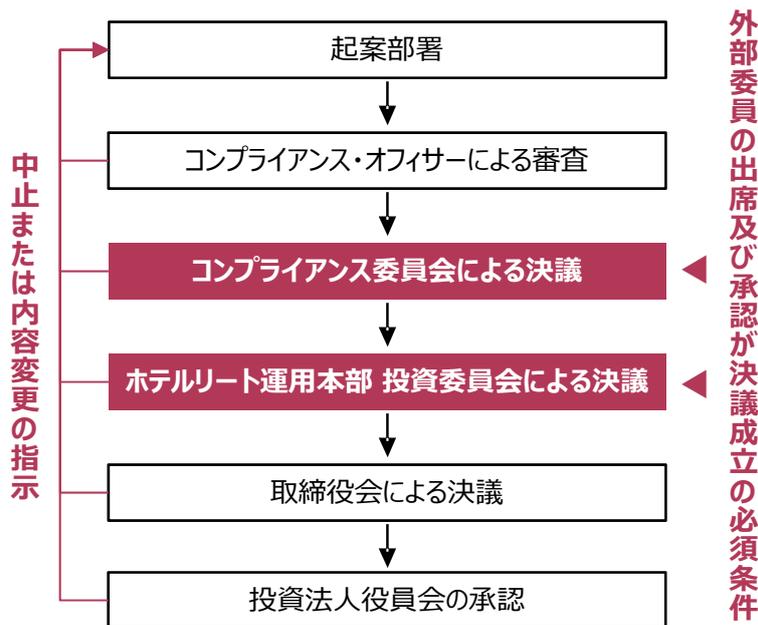
かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任しています。

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種類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。



■ 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。

■ 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。

■ 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おります。

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。

■ 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かかる教育・監査等を定め、情報管理の徹底を図っています。

■ 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、従業員一人ひとりに浸透させていきます。

注意事項 / ご連絡先

注意事項

本資料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頂き、お客様の最終判断にて行って頂きますよう、お願い致します。

本資料で提供される情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、または株式会社東京証券取引所の定める有価証券上場規程その他諸規則で要請される開示書類または運用報告書ではありません。

本資料の内容に関しては、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。

本資料の内容に関しては、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。

連絡先

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 ホテルリート運用本部 運用戦略部（IR担当） （金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第407号 / 一般社団法人投資信託協会会員）
電話番号	03-6435-7011