MORI TRUST REIT

Sustainability Report

サステナビリティ レポート

森トラストリート投資法人

（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

2023年7月

■ 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
	人権の尊重	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**	**13**
	気候変動に対する認識	13
	TCFD提言への賛同表明	13
	気候変動に関するガバナンス	14
	戦略	14
	リスク管理	16
	指標と目標	16
4.	**環境への取り組み**	**17**
	環境マネジメントシステム(EMS)	17
	環境への取組み事例	17
	テナントや取引先との協働	19
	生物多様性の保全	19
	環境パフォーマンスデータ	20
	廃棄物管理	20
	環境認証・評価の取得状況	21
5.	**社会への取り組み**	**22**
	ステークホルダー・エンゲージメント	22
	テナント・PM会社・ホテルオペレーター・その他取引先(サプライヤー)への取組み	23
	ホテル利用者への取組み	24
	地域社会への取組み	25
	社会課題への取組み	26
	災害対応	26
	従業員への取組み	28
	投資主・レンダーへの取組み	31
	苦情処理措置	31
6.	**ガバナンスへの取り組み**	**32**
	コーポレート・ガバナンス	32
	コンプライアンス体制	36
	リスク管理	39
	その他の取組み	39

■ 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に定期的に報告し、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

2022年4月1日～2023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

2023年7月1日
(前回レポート発行日：2022年7月1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
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。

■ 森トラストリート投資法人の概要

森トラストリート投資法人（以下、本投資法人）は、大手デベロッパーの森トラスト株式会社をメインスポンサーとし、資産性・安定性・成長性を真に兼ね備えた、オフィス・ホテルを中核資産とする総合型リートです。
2004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、以来、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まいりました。
※森トラストリート投資法人は2023年3月1日付で森トラスト・ホテルリート投資法人と合併しました。

投資法人名	森トラストリート投資法人
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　内藤　宏史
設立日	2001年10月2日
上場日	2004年2月13日
運用資産	オフィス、ホテル、商業施設、住宅
証券コード	8961
決算月	2月及び8月

本投資法人の特徴

1　資産性・安定性・成長性の追求

- オフィス・ホテルを中核資産として、安定性・成長性を兼ね備えたポートフォリオを構築
- 「立地」「グレード感」など「質」を重視

2　森トラストグループとの幅広い連携

- 森トラスト・ホールディングスが、約29.2%(注)の投資口を保有
- 不動産の取得・譲渡での連携に加え、不動産賃貸・管理ノウハウも活用

3　堅実な財務戦略

- J-REITの中でも高水準の格付「AA(安定的)」を取得
- 信用力を活かした低金利での資金調達

(注) 2023年3月1日現在

本投資法人の仕組図

本投資法人の仕組図は、本レポート33ページをご覧ください。

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※	19名
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※	内藤 宏史：代表取締役社長 相澤 信之：常務取締役 経営管理部長 兼 運用戦略部長 山崎 拓也：取締役（投資運用部管掌） 伊東 誠索：監査役

※2023年6月30日現在

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。このバランスの上に立って、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、永続的な企業経営に努めることとします。

永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。

ESGに関する直近の取組みについて、ご紹介します。

「E ： 環境」に関しては、パリ協定に基づき、2050年に向けて温室効果ガスの排出を全体としてゼロとする動きが加速している中で、資産運用会社としても長期的な目標としてネットゼロを見据えるため、サステナビリティ方針の改訂を実施しました。また、「大崎MTビル」及び「天神プライム」における照明器具のLED化や「ホテルオークラ神戸」における省エネ性能の高い空調機への更新など設備の省エネ化を進めました。さらに、「紀尾井町ビル」の一部のテナントの区画において、省エネ工事を本投資法人の費用負担で実施し、工事費用の一部をテナントよりグリーンリース料として還元を受ける仕組みを導入しました。加えて、本投資法人は、環境認証・評価の取得にも取り組んでおり、「イトーヨーカドー湘南台店」において、本投資法人として初となるCASBEE不動産評価認証を取得したほか、「広尾MTRビル」及び「天神プライム」において、DBJ Green Building認証を新たに取得しました。

「S ： 社会」に関しては、保有不動産の社外関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、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ています。保有不動産においては、新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点より共用部への消毒液設置や感染予防対策関連文書の掲示等を行い、テナントの安全と安心の確保に努めてきました。

「G ： ガバナンス」に関しては、資産運用会社において、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底する体制を構築しています。本投資法人と利害関係人との取引において本投資法人の利益が害されることを防止すること等を目的とする利害関係人取引規程を制定し、一定の条件の取引については、外部委員が参加するコンプライアンス委員会及び投資委員会による承認、並びに取締役会及び本投資法人役員会による承認を条件とする運用を行っています。また、全役職員に対して定期的にコンプライアンス研修等の教育・啓発活動を実施し、コンプライアンス意識の向上を図っています。

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。

内藤　宏史

森トラストリート投資法人　執行役員
森トラスト・アセットマネジメント株式会社　代表取締役社長

2．方針及び体制

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）温室効果ガス（GHG）排出削減と省エネルギーの推進

パリ協定で定められた国際目標を支持し、気候変動の緩和に貢献するため、温室効果ガスの排出量をネットゼロとすることの重要性を認識し、 2050年までのネットゼロを長期的目標として見据えた省エネルギーを推進します。

（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）**	・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 ・省エネ性能の高い機器の導入 （LED照明、高効率熱源機器、厨房機器等） ・工事やホテル運営における継続的な廃棄物削減の取組み ・テナントや取引先との協働 （グリーンリースの導入、廃棄物の削減・ESG啓発活動） ・PM会社等の取引先のESGモニタリング調査の実施	
	循環型社会への貢献		
	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)	**テナント、利用者等の健康と快適性の増進**	・テナント・利用者等の快適性向上の取組み （共用部、専用部のリニューアル工事等） ・テナントの安全・安心への取組み（定期的な防災訓練等）	
	従業員の働きやすい職場環境作り	・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	・地域イベントへの協力 （エリアの価値向上を企図するイベントへの協力等） ・運用会社従業員やホテルオペレーターによる社会貢献 （保有物件周辺での清掃活動への参加等） ・「ゼロエミッション東京」への協力 ・日本赤十字社の活動への協力	
G (ガバナンス)	**コンプライアンス・リスク管理の徹底**	・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	
	情報開示の取組み		

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」を定期的に開催しています。

（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
・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）
・経営管理部長
・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

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。

人権の尊重

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」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ています。

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通り定めています。当該遵守事項は、本投資法人の資産運用に関わる当社全役職員に適用します。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ています。

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組み状況等の情報について、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・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。

本投資法人は、2022年GRESB リアルエステイト評価において、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に与えられる「Green Star」評価を6年連続で取得しました。

なお、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レーティングでは「4 Stars」を取得しました。

GRESB
★★★★☆ 2022

また、ESG情報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3年連続で取得しました。

GRESB
Public Disclosure 2022

■（参考）森トラストグループのサステナビリティ推進ビジョン

※本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。

森トラストグループは、「まちづくりから みらいづくりへ」をスローガンに、スポンサーグループのサステナビリティの推進に向けた 7つの重点テーマを定め、経済・環境・社会の共生を実現するためのアクションプランを掲げています。

7つの重点テーマ	アクションプラン
安心・安全	・地域防災やBCPの実現による、持続的に活動可能な場の創造 ・新技術を用いた感染症対策等、時代のニーズに合わせた安心の提供 ・様々な関係者とともに地域・社会の発展的成長を促進
環境	・景観、生態系の保全や環境配慮の資源活用を通じたまちづくり ・再生可能エネルギーの使用・普及、及び安定的供給の拡大 ・様々なステークホルダーとの適切な協働
ワーク/ライフスタイル	・ワークライフバランスを向上させる施設・サービスの提供 ・新事業による生活多様性の創出 ・新たな働き方の実践及び社会への提案・還元
イノベーション	・出資、パートナーシップを通じた産業育成 ・デジタルデータ、先端技術の活用によるサプライチェーンの最適化 ・自由な提案と実現を促進するグループ体制の構築
ウェルネス	・人々の持続的な健康増進に寄与する場の提供 ・心も体も充足させる食や滞在機会の創出 ・社会全体での健康運営の実現
ダイバーシティ	・国際交流や多言語対応の促進 ・多様な人材が活躍できる経営基盤の確立
コンプライアンス ガバナンス	・経済活性化に資するガバナンスの継続的な向上 ・持続可能な企業活動に資するリスクマネジメントの強化

「森トラストグループのサステナビリティ推進ビジョン」の詳細については、下記URLをご覧ください。
https://www.mori-trust.co.jp/sustainability/

3．気候変動への取組み

■ 気候変動に対する認識

資産運用会社では、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、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認識しています。この背景には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」(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たものの、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いう立場を取ります。

資産運用会社では2017年3月にサステナビリティ方針を策定し、以来サステナビリティ向上への取り組みを通じた中長期的な投資主価値の向上に努めてきました。2021年3月には本投資法人に関するマテリアリティを策定しましたが、そのなかにも「気候変動・レジリエンスへの対応」を含めるなど重要な課題であると認識しています。

（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提言への賛同表明

資産運用会社では、気候変動は金融の安定を脅かす重大なリスクであると認識しています。また、昨今では、気候変動による財務的影響に関する情報開示が投資家を中心に多くのステークホルダーから求められています。

このような認識のもと、2022年3月、資産運用会社は、金融安定理事会（FSB）により設置されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）による、2017年6月公表の提言について賛同しました。

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長期的に確保するために必要不可欠な事項であり、今後、これらに関する情報開示を拡充していきます。

TCFD | TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

■ 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通り構築し、気候変動に関する事項を推進・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

（気候変動対応に係る執行責任者）

経営管理部長、運用戦略部長及び投資運用部長

（サステナビリティ推進会議において討議及び報告する事項）

・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、本レポート9ページをご覧ください。

■ 戦略

資産運用会社では気候関連リスク・機会を本投資法人の不動産運用業に考慮するため、本投資法人のポートフォリオを対象にシナリオ分析を行いました。シナリオ分析の概要は以下の通りです。資産運用会社のリスク・機会の識別・評価に係るプロセスは「リスク管理」の項目で紹介しています。

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

※ 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	リスク/機会	財務的影響 4℃シナリオ 中期	財務的影響 4℃シナリオ 長期	財務的影響 2/1.5℃シナリオ 中期	財務的影響 2/1.5℃シナリオ 長期
移行	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	リスク	小	小	中	大
		省エネ基準の強化、排出量報告義務の発生	リスク	小	小	中	中
			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	リスク	小	小	中	中
			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	リスク	小	中	中	中
		テナント・利用者の需要変化（環境性能に対するニーズの高まり）	リスク	小	小	小	中
			機会	小	小	小	中
物理	急性	台風による風害での物件への被害	リスク	中	中	小	中
		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	リスク	中	中	小	中
	慢性	海面上昇の進行	リスク	小	中	小	小
		観光資源への影響	リスク	小	中	小	小
		猛暑日や極寒日など極端気候の増加	リスク	小	小	小	小

※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資産運用におけるレジリエンスの向上に努めます。

気候変動への取組み事例は、本レポート17～18ページをご覧ください。

■ 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識別・評価・管理しています。

組織が気候関連リスクを識別・評価するプロセス

資産運用会社では「サステナビリティ推進会議」において、気候変動による影響の識別・評価の結果を定期的に報告しています。

サステナビリティ推進会議の詳細は、本レポート9ページをご覧ください。

組織が気候関連リスクを管理するプロセス

気候関連リスクの管理は全社的リスク管理プログラムに統合されており、適切に管理されています。

全社的リスク管理プログラムの概要については、本レポートの39ページ「リスク管理の取組み」をご覧ください。

■ 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、機会を実現するため、指標と目標を設けてその取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は以下で紹介しています。

指標と目標の詳細は、本レポート20ページをご覧ください。

4． 環境への取組み

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。

CO２排出量、エネルギー使用量、水使用量を対象として、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。

■ 環境への取組み事例

LED照明等の導入

保有不動産の貸室内や共用部等にLED照明や人感センサー付照明機器を順次導入し、環境負荷低減に向けた省エネ活動を推進しています。

（導入事例）

- 東京汐留ビルディング
- ONビル
- 紀尾井町ビル
- 神谷町トラストタワー
- 仙台MTビル
- 大崎MTビル
- 御堂筋MTRビル
- 広尾MTRビル
- 天神プライム
- 新横浜TECHビル
- 渋谷フラッグ
- 新橋駅前MTRビル
- イトーヨーカドー湘南台店
- コーナン相模原西橋本店
- パークレーンプラザ
- ホテルオークラ神戸
- シャングリ・ラ 東京
- 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 新大阪ステーション
- コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション
- サンルートプラザ新宿

高効率熱源機器導入・空調設備更新

エネルギー効率に優れた高効率熱源機器の導入や、空調設備更新に合わせて省エネ性能が高い高効率空調設備に更新することで、快適性の向上とCO 2 削減に取組んでいます。

（導入事例）

- 東京汐留ビルディング
- ONビル
- 紀尾井町ビル
- 神谷町トラストタワー
- 大崎MTビル
- 御堂筋MTRビル
- 広尾MTRビル
- 天神プライム
- 新横浜TECHビル
- 渋谷フラッグ
- 新橋駅前MTRビル
- イトーヨーカドー湘南台店
- コーナン相模原西橋本店
- パークレーンプラザ
- ホテルオークラ神戸
- シャングリ・ラ 東京
- コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション
- コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

使用電力のCO2排出ゼロ化の推進

非化石証書の活用等により使用電力のCO2排出ゼロ化を推進しています。

（導入事例）

- 渋谷フラッグ（RE100対応）
- コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション（RE100対応）

ビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）の導入

保有不動産において、建物全体のエネルギー効率を測定し省エネルギー及び最適な室内環境を実現するための管理システムを導入しています。

（導入事例）

- 神谷町トラストタワー
- コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

スマートメーターの導入

スマートメーターを活用した電気使用量、使用時間等の詳細把握を通じて効率的なエネルギー利用に取り組んでいます。

（導入事例）

- 神谷町トラストタワー
- 仙台MTビル
- 大崎MTビル

水使用量削減・トイレ機器更新による節水

保有不動産の共用部にて洗面自動水栓装置設置や節水性能の高い衛生機器への更新、雨水・中水の再利用等を通じて、節水に取組んでいます。

（導入事例）

- 東京汐留ビルディング
- ONビル
- 紀尾井町ビル
- 神谷町トラストタワー
- 大崎MTビル
- 御堂筋MTRビル
- 広尾MTRビル
- 新横浜TECHビル
- 天神プライム
- イトーヨーカドー湘南台店
- ホテルオークラ神戸
- シャングリ・ラ 東京
- 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
- サンルートプラザ新宿

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。

■ テナントや取引先との協働

グリーンリースの導入

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。

また、大崎MTビル及び紀尾井町ビルの一部のテナントの区画において、省エネ工事を本投資法人の費用負担で実施し、工事費用の一部をテナントよりグリーンリース料として還元を受ける取組みを導入しました。

廃棄物の削減

工事の施工に際して、工事業者と協働して、廃棄物の削減に継続的に取組んでいます。また、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。

サプライチェーンマネジメント

PM会社の選定にあたっては、施設運営管理業務、賃貸運営管理業務、リーシング業務等に加えて、サステナビリティに関する取組み状況等も評価しています。

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。

■ 生物多様性の保全

神谷町トラストタワーにおいて、快適な緑地空間や水景の潤いある水辺テラスを提供しています。

約5,000㎡の緑地空間では、樹齢 100年以上の大クスノキを立曳き工法により敷地内で移植・保全し、生物多様性に配慮したビオトープを創出するなど、地域由来の景観を創出しています。

また、保有するONビル及び大崎MTビルは大規模再開発事業「大崎ビジネスガーデン」を形成しています。敷地はガーデンの名にふさわしく緑あふれる公開空地を有しており、自然との共生・共存、生物多様性の保全に貢献しています。

快適な緑地空間や水景の潤いある水辺テラス
（神谷町トラストタワー）

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CO2排出量、エネルギー消費量、水消費量の削減目標を以下のとおり設定しています。なお、CO2排出量削減目標については、2030年度時点で2013年度比46%減という政府目標を念頭に置いて設定されたものです。

※2023年3月の森トラスト・ホテルリート投資法人との合併に伴い目標数値を見直しています。

（2025年目標）

CO2	エネルギー	水
30%削減	**10%**削減	**8%**削減
(原単位ベース：ベースライン比)	(原単位ベース：ベースライン比)	(原単位ベース：ベースライン比)

※ 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(旧森トラスト総合リート投資法人と旧森トラスト・ホテルリート投資法人のポートフォリオ合計)
※ 原単位は、床面積あたりの消費量、排出量をいいます。なお、各物件の保有期間、稼働率で補正のうえ算出します。

なお、2016年度に設定した2020年度までの目標は以下のとおり全て達成しています。

項目	中長期 (2016年度から2020年度までの5年間)	削減実績 (2020年度時点)
CO2	原単位ベースでベースライン比5%削減	▲28.6%
エネルギー		▲22.6%
水	現状維持	▲44.0%

環境パフォーマンス実績

			単位	ベースライン	2020年	2021年	2022年
CO2	排出量		t-CO2	49,612	30,254	25,421	32,475
		スコープ1（直接排出量）	t-CO2	–	594	604	519
		スコープ2（間接排出量）	t-CO2	–	2,648	2,598	2,595
		スコープ3（テナント排出量）	t-CO2	–	27,012	22,219	29,361
	排出原単位		t-CO2/㎡	0.094	0.069	0.064	0.066
エネルギー	消費量		MWh	135,194	84,370	75,540	101,290
	消費原単位		MWh/㎡	0.256	0.191	0.189	0.207
水	消費量		㎥	841,023	325,073	282,065	614,232
	消費原単位		㎥/㎡	1.594	0.737	0.706	1.256

※本投資法人の保有不動産全て（底地物件を除く）をデータの集計対象としていますが、データ把握が困難な部分（住宅の専用部等）は除外しています。
※スコープ3：テナント管理部分からの排出量（カテゴリー13）
※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。
※CO2排出量、エネルギー消費量、水消費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。
※2020年度及び2021年度の実績は旧森トラスト総合リート投資法人の数値を掲載しています。

廃棄物管理

ポートフォリオにおける廃棄物を適切に管理することで、継続的な廃棄物量の抑制に取組んでいます。

項目	2022年
廃棄物総量（t）	4,456

※ データ把握が困難な物件（住宅等）は除外しています。
※ 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。

■ 環境認証・評価の取得状況

本投資法人のポートフォリオ（底地除く）における2023年3月末日時点の環境認証・評価の取得物件数は12物件となり、取得割合は物件数ベースで約57%、賃貸可能面積ベースで約55%となっています。

DBJ Green Building認証

★★★ 非常に優れた 「環境・社会への配慮」が なされた建物	★★ 優れた 「環境・社会への配慮」が なされた建物	★ 十分な 「環境・社会への配慮」が なされた建物
東京汐留ビルディング(2021) 紀尾井町ビル（事務所）(2020) 紀尾井町ビル（住宅）(2020)	ONビル（2019） 大崎MTビル（2021） 御堂筋MTRビル（2019） 渋谷フラッグ（事務所）（2020）	新横浜TECHビル（2021） 渋谷フラッグ（店舗）（2020） 広尾MTRビル（2022） 天神プライム（2022）

(注)カッコ内は取得または再取得年度

CASBEE 不動産評価認証

物件	評価
イトーヨーカドー湘南台店	S （最高ランク）

東京都建築物省エネルギー性能評価書制度

物件	建築物の断熱性	設備システムの省エネルギー性
神谷町トラストタワー 京橋トラストタワー(コートヤード東京)	AAA （最高ランク）	AAA （最高ランク）

5．社会への取組み

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、また連携・協働していくことで、テナント、ホテルオペレーター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組み
テナント・PM会社・ホテルオペレーター・その他取引先(サプライヤー) (注)	• サステナビリティを意識した協働体制	• テナントの安全性・快適性への取組み • 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 • PM会社・ホテルオペレーターの参加するESGセミナーの開催 • PM会社・ホテルオペレーター・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	• 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	• ホテル利用者の安全性・快適性への取組み
地域社会	• 地域社会への貢献	• 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 • 社会的課題への取組み • 災害への対応
従業員	• 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	• 人材育成への取り組み • ウェルビーイング(健康と快適性)への取組み • 専門性の高い人材の確保
投資主・レンダー	• 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	• 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) 「PM会社」とはプロパティ・マネジメント会社のことをいい、「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。
また、「ホテルオペレーター」にはホテル経営会社を含みます。

■ テナント・PM会社・ホテルオペレーター・その他取引先(サプライヤー)への取組み

テナントの快適性への取組み

入居テナントの快適性向上等を目的として、共用部のリニューアル工事やバリアフリー改修工事等を実施しています。また、事務所室内の空気環境を良好な状態に保つため、定期的に空気環境測定を実施しています。

エントランスリニューアル工事（新横浜TECHビル）

テナントの安全・安心への取組み

本投資法人では、テナントや来訪者の安全・安心確保に取組んでいます。入居テナントおよび施設利用者の安全性に配慮した建物の提供、サービスに努めるため、定期的な防災訓練、非常用電源設備設置、防災備蓄品の整備等、万が一の災害時に備えて防災・BCP対策を推進しています。

（主な取組事例）

- エレベーターへの非常用BOX設置
- テナントへの防災用品保管場所の無償提供
- 非常用電源設備設置
- 防災トイレの備蓄
- AEDの設置
- 新型コロナウイルスへの対応
  - エントランス、エレベーターホール等の共用部に消毒液を設置
  - 清掃係員作業時、警備係員巡回時におけるフェイスシールド、マスク、使い捨て手袋等の着用
  - 感染予防対策関連文書の掲示等

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ることで、継続的なテナント満足度向上を図っています。

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。

PM会社・ホテルオペレーターの参加する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、PM会社及びホテルオペレーター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。

PM会社・ホテルオペレーター・その他取引先(サプライヤー)との協働体制の構築

PM会社、ホテルオペレーター及びその他取引先(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組み体制や、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。

ホテル利用者への取組み

ホテル利用者の快適性への取組み

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、以下の取組みを実施しています。

【パブリックスペースの取組み】
- アルコール消毒液の設置
- 定期消毒の強化
- 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設置
- 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

（注）2023年5月8日以降の新型コロナウイルス感染症の5類感染症への移行に伴い、対応を取りやめている取組みがあります。

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。

■ 地域社会への取組み

地域イベント協力

東京汐留ビルディングが所在する汐留エリアのタウンマネジメント会社への基金の拠出、御堂筋MTRビルが所在する御堂筋エリアの価値向上を企図する「地域景観まちづくり協定」への賛同、ヒルトン小田原リゾート＆スパにおけるチャリティーイベントとしてのクリスマストレインの開催や、協賛金の一部を基にした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、高齢者福祉施設への寄付など、街作りに関する各種協議会への参加、地域イベントへの参加協力等、地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。

御堂筋イルミネーション（御堂筋MTRビル）

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

地域ボランティアの実施、地域コミュニティへの協力

資産運用会社では、地域社会・コミュニティへの貢献の観点から、従業員が、就業時間中に、保有不動産が所在する渋谷エリアで実施される清掃活動に参加しています。

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

また、紀尾井町ビルでは保有不動産内の敷地を一部提供し、自転車シェアリングのサイクルポート（自転車置き場）を設置しています。

渋谷エリア周辺での清掃活動（渋谷フラッグ）

コミュニティサイクルの設置（紀尾井町ビル）

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。また、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。

eemoステーション（ヒルトン小田原リゾート&スパ）

社会的課題への取組み

「ゼロエミッション東京」への協力

2050年にCO2排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」を目指す東京都の取組みに協力するため、2020年10月に東京都に対し東京都キャップアンドトレード制度に基づくCO2削減クレジット15,007tを寄付しました。

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。

日本赤十字社の活動への協力

本投資法人では、日本赤十字社の活動に賛同し、保有物件へのポスター掲示により啓発活動に協力しています。

（御堂筋MTRビル）

災害対応

防災訓練の実施

保有不動産において、テナント及び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。

スポンサーグループとの協働

スポンサーグループとの間で、大規模災害対応に関する協力関係の強化を図るため大規模災害対応等の協力に関する基本協定書を締結しています。マスターリース契約物件及びスポンサーグループにプロパティ・マネジメント業務を委託している物件に関して、人的支援、技術的支援、防災備蓄品等の物的支援、災害情報等の提供等でスポンサーグループと協力しています。

(参考) 森トラストによる地域社会への取組み

※本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をご覧ください。
https://www.mori-trust.co.jp/co-creation/area_kamiyacho.html

従業員への取組み

「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。

（資産運用会社の研修制度）

- ・コンプライアンス、個人情報保護等に関する社内研修
- ・ESG専門家によるサステナビリティに関する外部研修
- ・大学教授による不動産に関する勉強会

（各種資格取得及び外部講習受講支援）

- ・一般社団法人不動産証券化協会認定マスターや宅地建物取引士などの不動産に関する専門資格取得
- ・会計や税務の実務に関する外部講習
- ・コンプライアンスに関する外部講習

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
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

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に実施しています。

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に実施しています。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)
- 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
- 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

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従業員、通報等の日から1年以内の従業員であった者及び役員)に適用する内部通報制度を通じて、人権侵害や差別・ハラスメント行為を含む組織的または個人的な法令等違反行為の把握を行うとともに、職場における従業員からの不平・不満の声の吸い上げることにより、適切な対応を行うこととしています。

この制度においては、通報者は匿名での通報も可能であること加えて、通報等を行ったことを理由として、通報者等に対して解雇、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。

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（2023年6月末日時点）

男性・女性従業員比率	男性	68%	女性	32%
正規社員（※)・非正規社員比率	正規社員	74%	非正規社員	26%

※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組み

※本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。

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。

① 女性採用比率		27.1%
② 女性従業員比率		27.1%
③ 女性管理職比率		6.6%
④ 育児休業率	男性	55.6%
	女性	100.0%
⑤ 有給休暇取得率		82.8%

（注）項目①・④・⑤：2022年度実績、項目②・③：2023年3月末時点

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、「プラチナくるみん」「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2023」（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、決算期毎に決算内容に関する動画を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るとともに、決算に関する質疑応答会（証券アナリスト、機関投資家を対象）を開催し、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。

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。

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。

6．ガバナンスへの取組み

■ 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、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

機関の内容

（a）投資主総会

「投資信託及び投資法人に関する法律」また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議されます。

投資主総会の決議は、法令または規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって行いますが、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以上による決議(特別決議)を経なければなりません。

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。

（b）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また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、全ての執行役員及び監督役員により構成され、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）　　2023年2月末日時点

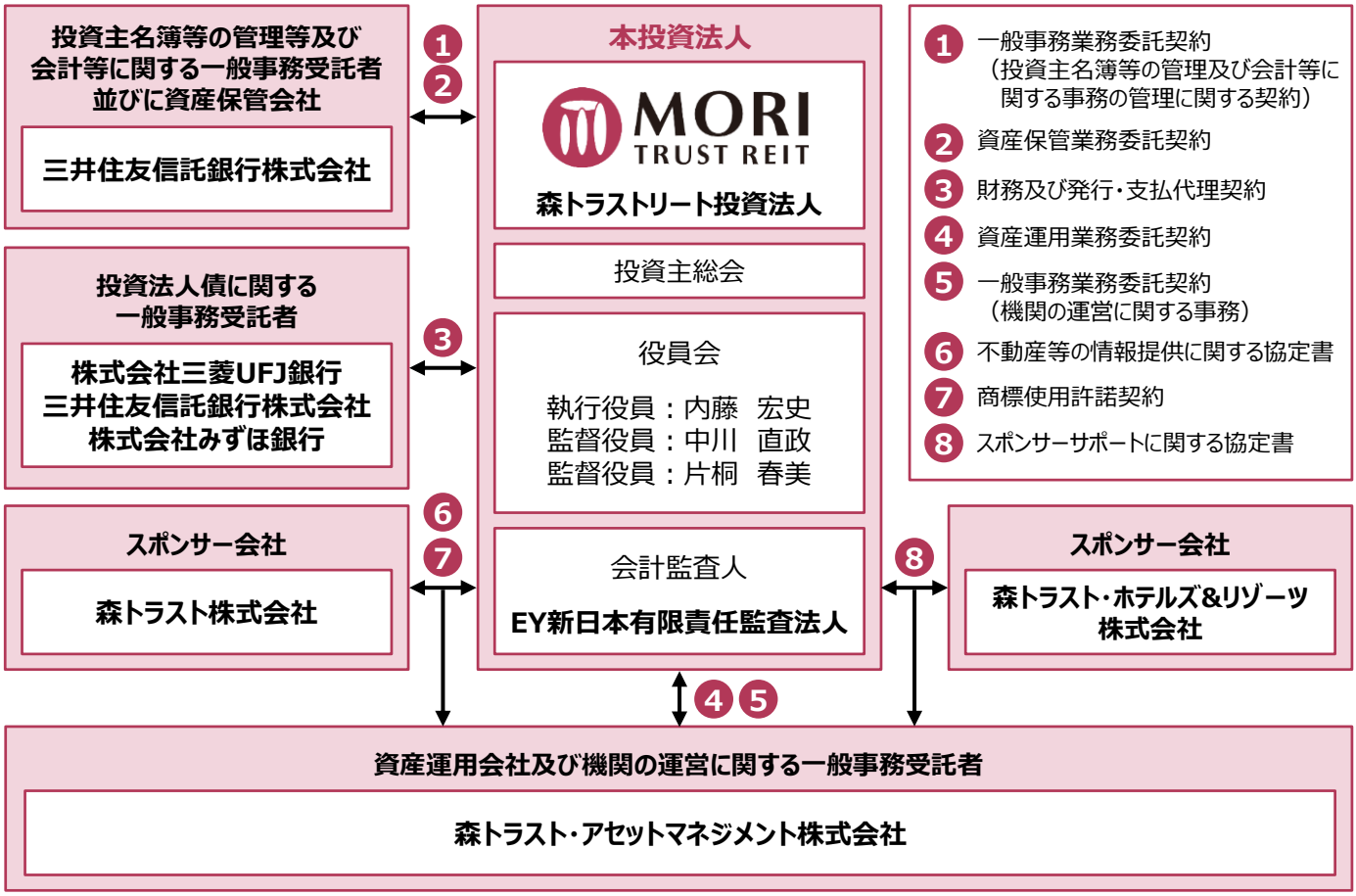
役職	氏名	役員会出席状況 （2022年4月～2023年2月）
執行役員	八木政幸	11回／11回（100%）
監督役員	中川直政	11回／11回（100%）
	片桐春美	11回／11回（100%）

（注）本投資法人においては、役員会以外に役員会レベルの会議体（委員会等）はありません。

（c）会計監査人

本投資法人は、EY新日本有限責任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、執行役員の職務執行に関して不正の行為または法令も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


投資主名簿等の管理等及び会計等に関する一般事務受託者並びに資産保管会社
三井住友信託銀行株式会社
投資法人債に関する一般事務受託者
株式会社三菱UFJ銀行
三井住友信託銀行株式会社
株式会社みずほ銀行
スポンサー会社
森トラスト株式会社
本投資法人
MORI TRUST REIT
森トラストリート投資法人
投資主総会
役員会
執行役員：内藤　宏史
監督役員：中川　直政
監督役員：片桐　春美
会計監査人
EY新日本有限責任監査法人
スポンサー会社
森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社
資産運用会社及び機関の運営に関する一般事務受託者
森トラスト・アセットマネジメント株式会社
1 一般事務業務委託契約（投資主名簿等の管理及び会計等に関する事務の管理に関する契約）
2 資産保管業務委託契約
3 財務及び発行・支払代理契約
4 資産運用業務委託契約
5 一般事務業務委託契約（機関の運営に関する事務）
6 不動産等の情報提供に関する協定書
7 商標使用許諾契約
8 スポンサーサポートに関する協定書

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。

また、執行役員及び監督役員の報酬の支払基準は、投資主総会において決議された本投資法人規約に次の通り規定されています。

（執行役員）1人当たり月額800千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500千円を上限として役員会で決定した金額

2023年6月末日時点

役職	氏名	性別	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	内藤 宏史	男	1995年4月 森ビル株式会社入社 1999年8月 森ビル開発株式会社（現 森トラスト株式会社）入社 2009年11月 森トラスト株式会社　総務部法務課課長 2014年12月 同社　広報部課長 2016年7月 同社　広報部広報グループ専門部長代理 2017年11月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社出向　企画財務部長 2018年6月 同社　取締役企画財務部長 2019年3月 同社　総合リート運用本部　運用戦略部長　兼　企画財務部長 2022年11月 同社　取締役　総合リート運用本部　運用戦略部長 兼　企画財務部長 2023年3月 同社　代表取締役社長（現職） 2023年5月 本投資法人　執行役員（現職）	0
監督役員	中川 直政	男	1999年10月 司法試験合格 2001年10月 三井安田法律事務所入所 2004年9月 オリック東京法律事務所入所 2008年10月 オリック・ヘリントン・アンド・サトクリフ法律事務所（サンフランシスコ）入所 2009年9月 日比谷パーク法律事務所入所 2018年4月 株式会社ｃｏｌｙ　監査役（現職） 2019年1月 日比谷パーク法律事務所 パートナー弁護士（現職） （主な取扱分野：会社法関連、国際取引、M＆A、コンプライアンス、企業不祥事・危機管理対応、知的財産権法、システム関連、非営利活動関連、訴訟・国際仲裁） 2019年6月 本投資法人　監督役員（現職）	0
	片桐 春美	女	1993年11月 朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入所 1998年4月 日本公認会計士資格登録 2000年3月 センチュリー監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）入所 2009年7月 新日本有限責任監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）社員 2017年7月 片桐春美公認会計士事務所　開設（現職） 2018年3月 株式会社タムロン　社外取締役（現職） 2019年6月 本投資法人　監督役員（現職） 日本アジア投資株式会社　社外取締役（現職） 上記の他、総務省契約監視会構成員、東京都入札監視委員会委員に就任中	0

役職	氏名	役員報酬（注）
執行役員	八木 政幸	－
監督役員	中川 直政	1,500千円
	片桐 春美	1,500千円

(注) 2023年2月期（5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	EY新日本有限責任監査法人	監査報酬	10,000千円
		非監査報酬	2,100千円

(注) 2023年2月期（5か月）の会計監査人の報酬

投資主の状況

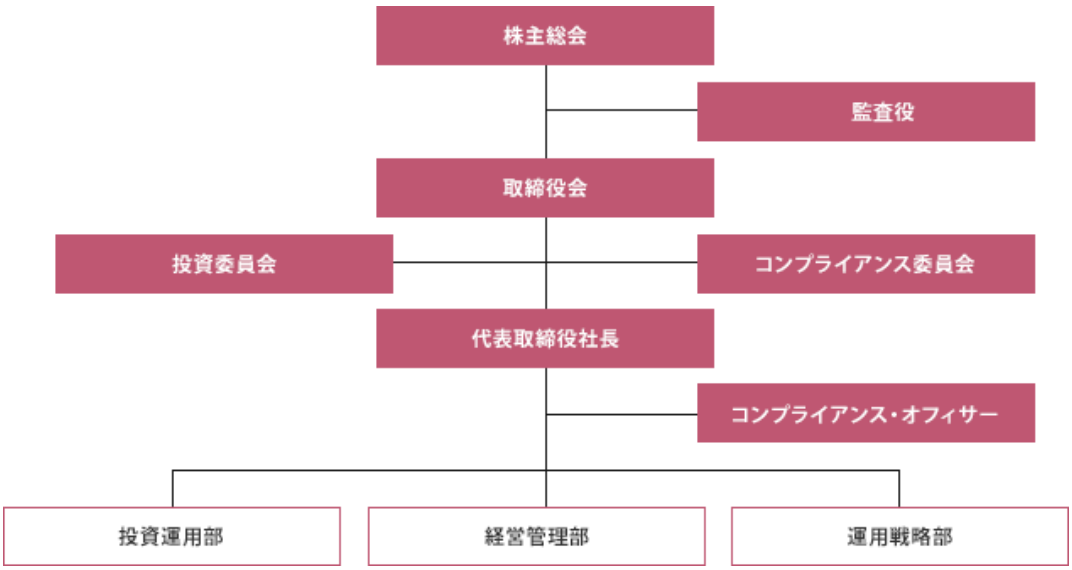
2023年2月末日時点における本投資法人の投資口保有比率が高い上位10名は以下のとおりです。

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	350,070口	26.52%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	271,702口	20.58%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	128,238口	9.72%
野村信託銀行株式会社（投信口）	52,214口	3.96%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,676口	1.26%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	16,662口	1.26%
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	16,234口	1.23%
株式会社八十二銀行	13,085口	0.99%
JP MORGAN CHASE BANK 385771	12,232口	0.93%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR DWS RREEF REAL ASSETS FUND	11,650口	0.88%
上位10投資主合計	888,763口	67.33%

※森トラストリート投資法人（旧森トラスト総合リート投資法人）の投資主の状況を掲載しています。

投資法人の運用体制

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揚げ、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。

（a）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。

（b）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。

（c）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。

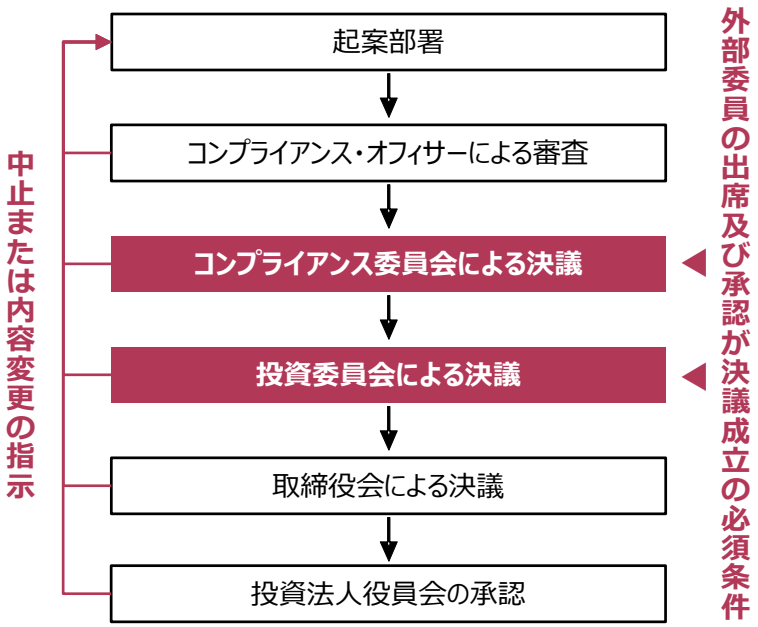
かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任しています。

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従業員及び役員)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。

不正及び汚職行為の防止

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（マネーローンダリング）、公務員等に対する経済的利益の供与を含む贈収賄及び職務を利用して自己の利益を図る行為等の不正や汚職行為全般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。

不正及び汚職行為について、これまで重大な違反行為はなく、罰金、課徴金、和解金の支払い実績もありません。
また、これまで不正や汚職行為により懲戒又は解雇された従業員はいません。

なお、不正や汚職行為の防止を規定した「就業規則」や「コンプライアンスに関する基本方針」の内容について、全役職員に周知徹底を図っています。
不正及び汚職行為の防止については、全社的なリスク管理プログラムに統合されており、適切に管理されています。

全社的リスク管理プログラムの概要については、本レポートの39ページ「リスク管理」をご覧ください。

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従業員、通報等の日から1年以内の従業員であった者及び役員)を対象とした内部通報制度を設けています。

この制度においては、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（マネーローンダリング）、公務員等に対する経済的利益の供与を含む贈収賄及び職務を利用して自己の利益を図る行為等の不正や汚職行為全般を含む組織的または個人的な法令等違反行為を通報の対象としています。通報者は匿名での通報も可能であることに加えて、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従業員及び役員)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。

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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

教育、研修

リスク管理統括責任者またはリスク管理責任者は、全役職員等に対して、リスク管理及びその重要性を理解・認識させるために教育・研修を行います。

■ その他の取組み

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。

スポンサーグループによるセイムボート出資

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
29.2%（2023年3月1日現在）

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、従業員一人ひとりに浸透させていきます。