



Investment in the city

森ヒルズリート投資法人

ESG REPORT 2020

資産運用会社

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

森ヒルズリート投資法人

ESG REPORT 2020

Contents

2 About US

- 3 基本理念
- 4 概要

5 トップメッセージ

6 方針と戦略

- 6 投資方針
- 8 運用方針

9 サステナビリティマネジメント

- 9 考え方と体制
- 10 ESGに関わる重要課題(マテリアリティ)

12 E：環境への取り組み

- 12 環境管理システム(EMS)
- 13 グリーンビル認証と外部評価
- 15 CO₂(気候変動)
- 20 資源循環(水・廃棄物)
- 22 緑化と生物多様性

23 S：社会への取り組み

- 23 ステークホルダー・エンゲージメント
- 24 従業員への取り組み
- 28 テナント・地域社会への取り組み
- 31 都市再開発プロジェクトへの投資
- 34 PM会社との協働・協定
- 36 投資主への取り組み

38 G：ガバナンスへの取り組み

- 38 コーポレートガバナンス
- 42 コンプライアンス・企業倫理
- 44 リスクマネジメント

45 データ編

- 45 GRIスタンダード対照表

編集方針

この度、森ヒルズリート投資法人はESGレポートを創刊しました。本レポートでは、本投資法人および資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社がサステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を目指すための取り組み全般を報告しています。レポートの作成・発行に当たっては、本投資法人の執行役員および資産運用会社におけるサステナビリティ委員会の委員長の承認を得ています。

レポートの対象期間

2019年4月～2020年3月(一部、対象期間以降の直近の活動も含みます)

対象範囲

森ヒルズリート投資法人
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

参考ガイドライン

- GRI(GLOBAL REPORTING INITIATIVE)「サステナビリティ・レポート・スタンダード」
※本報告書はGRIスタンダードの中核オプションに準拠して作成されています。
- 環境省「環境報告ガイドライン(2018年版)」
- 国際規格ISO26000「社会的責任に関する手引」
- 気候関連財務情報タスクフォース(TCFD)
「最終報告書 気候関連財務情報開示タスクフォースの勧告」

発行

2020年11月(次回発行予定 2021年10月)

お問い合わせ先

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
担当部署：財務部 TEL：03-6234-3234

免責事項

本報告書は、将来予測に関する情報が含まれていますが、これらの記述は各資料の作成時点で入手可能な情報に基づいて判断したものであり、将来の業績等を保証するものではありません。

基本理念

Investment in the city ～『都市』への投資

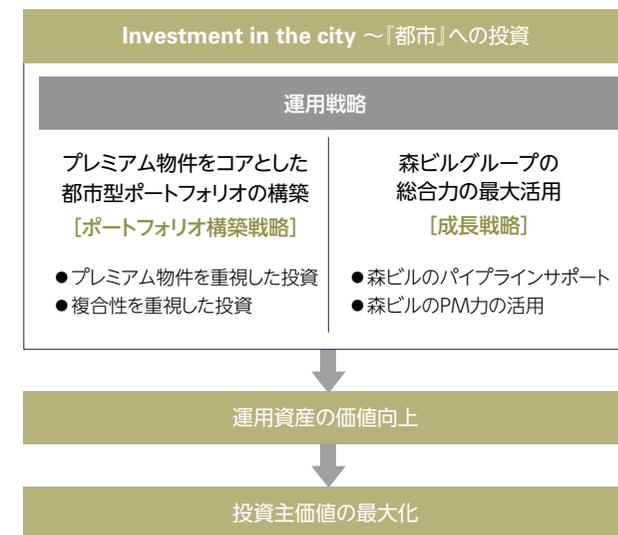
森ビルズリート投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力と価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の更なる向上を目指します。

本投資法人が考える「都市」とは、単なるビルの集合体ではなく、職・住・遊・憩・学など多彩な機能を複合的に併せ持ち、そこに集う人々の経済的・文化的活動を融合させる場の総体です。あらゆる都市機能が提供されることにより、人・モノ・情報が集積、交流し、新しいビジネスモデルやライフスタイルが生まれ出され、新しい付加価値が創造されると、本投資法人は考えています。

本投資法人が、「都市」への投資を実現するための重要なパートナーとして位置付けているのが、森ビル株式会社を中核とする森ビルグループです。東京都心部において大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの総合力を最大活用して、希少なプレミアム物件の取得、運用資産の資産価値向上を図ります。

本投資法人の名称「ヒルズ」とは、「六本木ヒルズ」、「アークヒルズ」、「表参道ヒルズ」、「虎ノ門ヒルズ」等の、森ビルグループが長い歳月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称です。職住近接型のコンパクトシティを創造し、「安心・安全」「環境と緑」「文化・芸術」をキーワードに森ビルグループの都市づくりの思想を具現化した大規模プロジェクトのブランド名称が「ヒルズ」です。

本投資法人は、「ヒルズ」に象徴されるような21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考えるエリア及び物件を中心とする選別的な投資、すなわち「Investment in the city～『都市』への投資」を通じて、ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。



概要

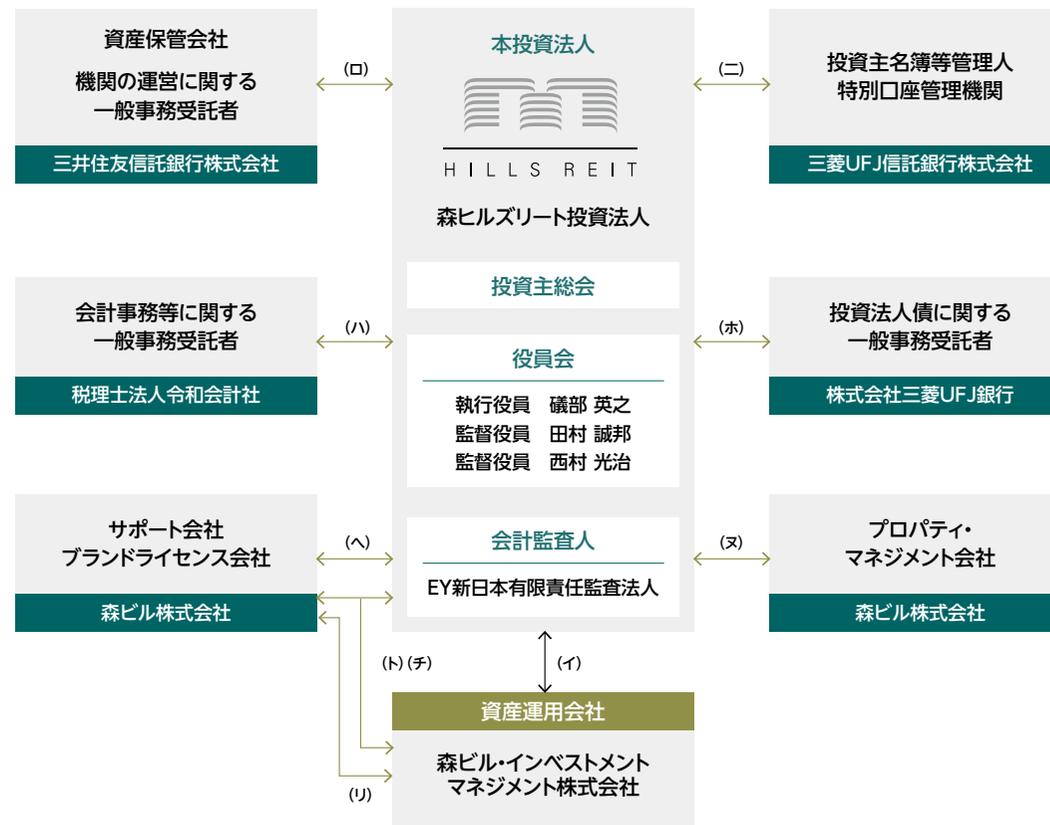
投資法人

投資法人名	森ビルズリート投資法人 MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION
代表者	執行役員 磯部 英之
住所	東京都港区赤坂一丁目12番32号
事務連絡先	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 03-6234-3234(代表)
計算期間	毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とし、各営業期間の末日を決算期とします。

資産運用会社

商号	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 Mori Building Investment Management Co., Ltd.
所在地	東京都港区赤坂一丁目12番32号 アーク森ビル
設立	1984年3月
資本金	2億円
株主	森ビル株式会社 100%
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(4)第81587号 取引一任代理 国土交通大臣第41号 金融商品取引業 関東財務局長(金商)第408号 一般社団法人投資信託協会会員
代表取締役社長	磯部 英之
取締役	取締役 瀬川 幸二郎 社外取締役 高野 利雄
監査役	監査役 杉信 篤
電話番号	03-6234-3200
FAX	03-6234-3201

投資法人の仕組み



- | | |
|------------------------------------|-------------------|
| (イ) 資産運用委託契約 | (ホ) 財務代理契約 |
| (ロ) 資産保管委託契約/
機関の運営に関する一般事務委託契約 | (ハ) 商標使用許諾契約 |
| (ハ) 会計事務等に関する業務委託契約 | (ト) サポート契約 |
| (ニ) 投資口事務代行委託契約/
特別口座の管理に関する契約 | (チ) 情報提供に関する契約 |
| | (リ) アドバイザリー業務委託契約 |
| | (ヌ) 物件運営管理委託契約 |

トップメッセージ

『Investment in the city ～都市への投資』を基本理念として、都市の創造と発展そして社会課題の解決に貢献します。

森ヒルズリート投資法人の社会的役割と責任

森ヒルズリート投資法人および資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、それぞれの基本理念・経営理念に掲げるとおり、「都市」の競争力・価値創造力に着目した投資を行うことで投資主価値の最大化を図るとともに、『投資家に対する良質な都市資産への投資機会の提供を通じて、都市の創造と発展に貢献すること』を目指しています。

現在の社会には様々な課題が存在しており、企業として主体的に課題改善への貢献を図りながら事業活動を行うことが求められるとともに、課題改善に取り組むことは企業競争力の強化につながると考えています。

本投資法人および資産運用会社は、ESG(E:環境、S:社会、G:ガバナンス)を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な社会課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指します。

また、サステナビリティに関わる業務推進は、サプライチェーン全体での取り組みが必要であり、様々なステークホルダーと価値観を共有しながら、共同で取り組みを行います。

重要課題(マテリアリティ)の特定

基本理念・経営理念を実現するうえで、社会の変化や要請を十分に把握したうえで対応することが重要であるため、21世紀の国際社会の共通ルールであり達成目標に位置付けられるSDGs(持続可能な開発目標)などを参考に、当社が取り組むべき重要課題について議論を重ね、重要課題(マテリアリティ)を特定しました。

気候変動をはじめとした社会課題は、人々の日常生活に問題を引き起こすばかりでなく、本投資法人の事業活動にも大きな影響を及ぼします。また、企業のESGへの取り組み状況が企業評価や企業価値に与える影響は年々高まっています。

持続可能な社会の発展に向けて、事業特性や強みを活かして実行することが企業に求められており、本投資法人においては、BCP対応や気候変動対応に優れた不動産に投資を行い、日々の運用の中で更なる改善・向上を図ることが中心となります。また、本投資法人が不動産取得のために投資した資金を、売却者である森ビルをはじめとするデベロッパーが活用して新たなクオリティの高い開発を行うことにより、更なる都市の発展や社会課題の解決につながるという好循環を生み出します。このような活動は、テナントや地域の安心・安全の向上に加え、環境問題の改善や新たな産業の創出にもつながり、これを更に押し進めることで、社会や顧客への貢献はもとより本投資法人の成長にもつながると考えています。

直近の取り組み

ESGに関する直近の取り組みとしては、環境(E)については、資産運用会社において2020年5月にTCFD提言への賛同を表明して枠組み作りやシナリオ分析に取り組むとともに、8月には気候変動イニシアティブ(JCI)への参加も実施しました。2015年のCOPで合意されたパリ協定で掲げられた目標を踏まえ、2030年までに2013年比でのCO₂排出量削減目標を設置し、省エネ化や再生エネルギー活用の推進を進めています。

社会(S)については、「国連人権章典」、国際労働期間(ILO)の「労働における基本的原則及び権利に関する宣言」、国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」等を重視しながら、従業員に対して、人権とダイバーシティを重視した様々な取り組みを行うとともに、第三者機関を活用した従業員満足度調査を実施して更なる改善への対応に努めています。従業員の質の高いパフォーマンスは企業活動の源泉であり、人材育成も含めて取り組みを重視しています。また、COVID-19感染拡大というグローバルな危機が発生しましたが、これに対しては、テナ

ントや地域社会の方々の安全を第一に考えながら、経済活動を継続することを目指して保有物件の管理運営に努めるとともに、今後想定される生活様式や行動様式の構造的変化に対して、状況を的確に捉えながら事業活動を推進します。

ガバナンス(G)については、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を目指すためには、社会に信頼される企業であり続けることが必要不可欠であると考えています。公正で効果的なコーポレートガバナンスの構築に取り組み、コンプライアンスとリスクマネジメントを徹底して内部統制の充実を図る取り組みを行っています。

また、これらの活動をわかりやすく開示を行うべく、本ESGレポートの発行に取り組みました。ステークホルダーとの対話を積極的に行うとともに、様々な意見を経営や事業活動に活かすことを目指します。

持続的な成長・発展に向けて

事業活動を通じた社会課題解決への取り組みが企業価値を高めると認識しており、ステークホルダーとの対話を重視しながら価値観を共有して取り組みを進める方針です。

社会とともに成長することを目指し、ESGへの取り組みについて様々な目標を設けていますが、今後は更に目標やKPIの設定数を増加させるとともに、情報開示の一層の充実を図ります。

今後も変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、お願い申し上げます。



森ヒルズリート投資法人
執行役員 磯部 英之

投資方針

ポートフォリオ構築戦略

プレミアム物件を重視した投資

森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア(東京都心5区及びその周辺地区)に所在する物件。その中でも、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる物件。本投資法人は、これら「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。

プレミアム物件を重視した投資		
プレミアム物件 50% 以上	オフィスビル	住宅 商業施設等
オフィスビルに重点を置いた投資	東京都心5区に重点を置いた投資	耐震性を重視した投資
オフィスビル 50% 以上	東京都心5区及びその周辺地区 50% 以上 (東京圏80%以上)	組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視した投資

※組入比率は取得価格ベースです。 ※東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

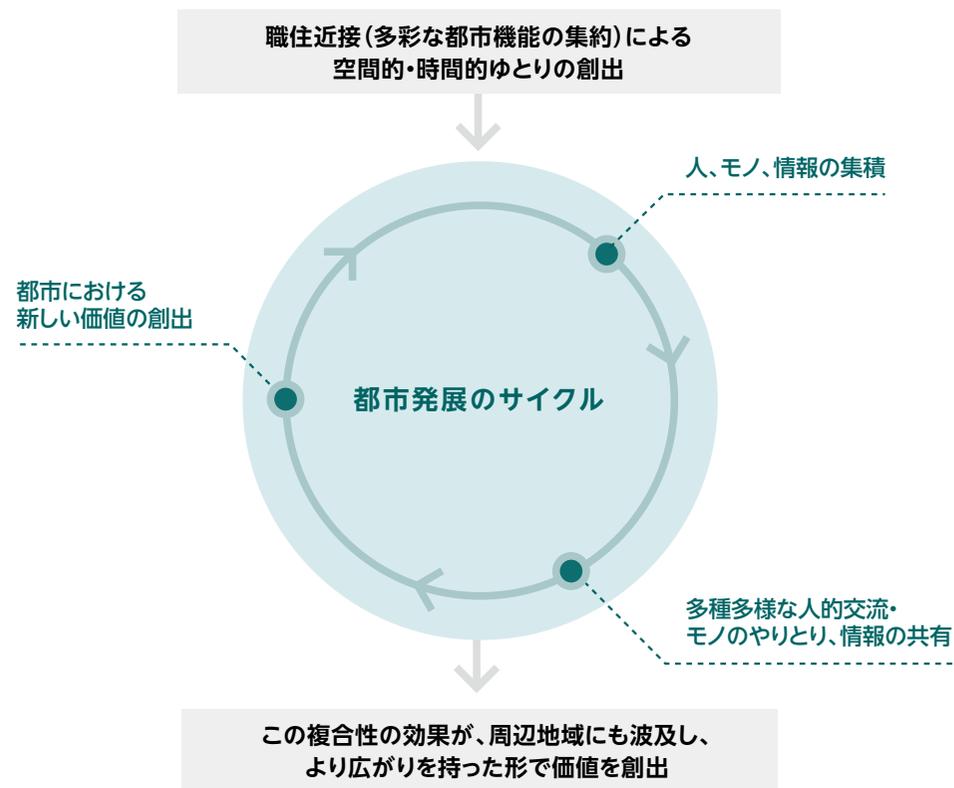
プレミアム物件とは

主たる用途	立地	規模
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり延床面積10,000m ² 以上 基準階賃貸可能面積1,000m ² 以上
住宅	スリーAエリアを中心とした東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり延床面積2,000m ² 以上
商業施設	百貨店、都心型ショッピングセンター、大型専門店及び複合商業施設等	
	東京都心5区及びその周辺地域で、繁華性の高い地域	一棟当たり延床面積10,000m ² 以上
	高級ブランド店等の路面店型店舗	
	銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、希少性・社会性・認知性が極めて高い地域	一棟当たり延床面積1,000m ² 以上

なお、上記の用途以外の物件については、各用途の特性等諸条件を考慮してプレミアム物件への該当性を判断します。但し、底地については、立地及び底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合に、プレミアム物件として位置付けるものとします。
※東京都心5区：港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区 ※スリーAエリア：赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア

複合性を重視した投資

知識情報社会では、職・住・遊・憩・学などの都市機能の複合化が進むエリアに、人、モノ、情報が集積する傾向が高まっています。本投資法人は、この複合性が顧客満足度を高め、資産価値を高める重要な要素と考えています。

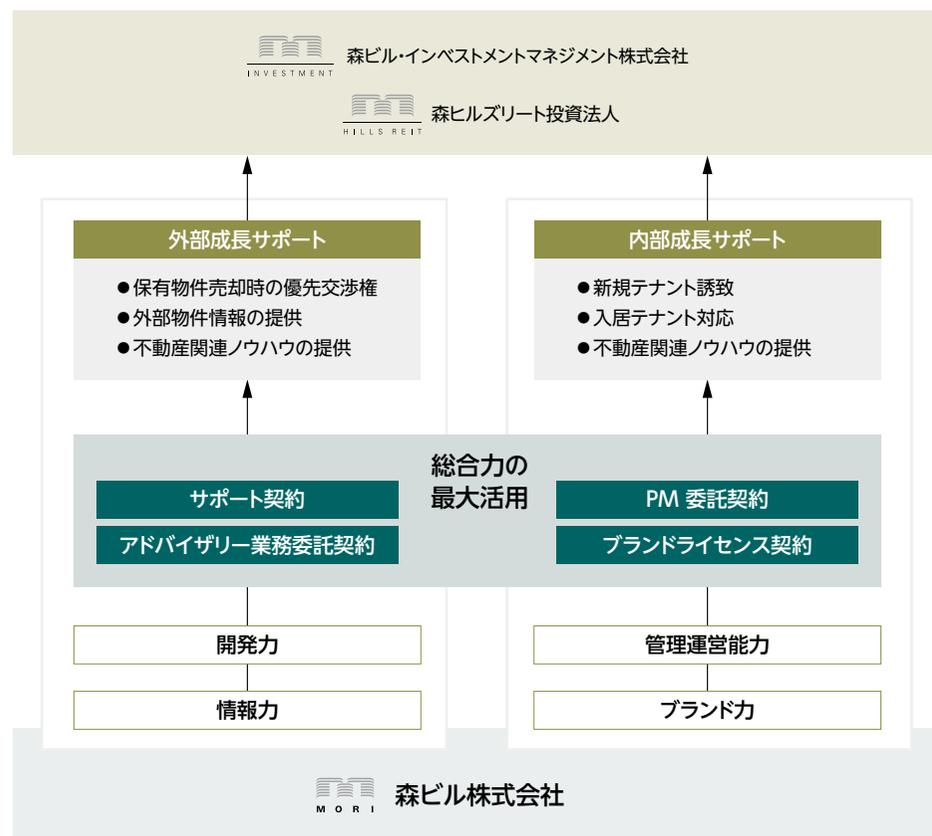


投資方針

成長戦略

森ビルグループの総合力の最大活用

本投資法人は、森ビルグループがこれまで物件開発・大規模再開発やプロパティ・マネジメント業務を通じて培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用することを、成長戦略の核と位置付けます。



サポート契約

本投資法人及び資産運用会社は森ビル株式会社との間で、サポート契約を締結しています。

- 保有不動産の売却に関する優先交渉権の付与
- 外部物件情報の提供
- 人材の派遣その他必要なサポート

アドバイザリー業務委託契約

資産運用会社は森ビル株式会社との間で、アドバイザリー業務委託契約を締結しています。

- リサーチ関連業務の提供
- 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務の提供

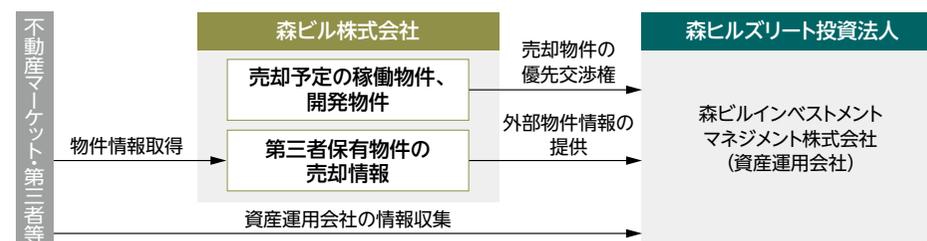
PM委託契約

本投資法人は、個々の運用資産の管理運営にあたり、森ビル株式会社とPM契約を締結し、同社の持つPMノウハウを積極的に活用します。

ブランドライセンス契約

本投資法人は、森ビル株式会社のブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、同社との間で商標使用許諾契約(ブランドライセンス契約)を締結しています。

本投資法人の外部成長戦略



運用方針

運営管理方針

本投資法人は、ポートフォリオ全体の中長期的に安定した収益の確保と資産価値の維持向上を目的として、運用資産に係る不動産を利用するテナントの満足度を高め、中長期的な信頼を獲得すべく、合理的、効率的、かつ計画的に運営管理を行います。

賃貸管理

マーケットの把握と適切な条件設定

地域及び用途ごとの需給の現状と将来の動向予測、中でも競合物件の特性、テナントニーズ及びテナント動向を十分に分析し、運用資産に係る不動産が属するマーケットの把握を行います。また、運用資産に係る不動産の立地、交通利便性、顧客層及び築年数等の物件特性、並びにマーケットにおける相対的な競争力の有無を十分に把握し、最適な賃料等の条件設定を行います。

新規テナント誘致

上記の「マーケットの把握と適切な条件設定」を踏まえ、新規テナント候補へのアプローチ方法を検討し、的確な営業活動を行います。新規テナント候補の様々な要望に対し、移転スケジュールの調整、所要設備の有無又は新增設対応及び入居内装工事等の多岐にわたる項目について、的確な提案を行います。なお、賃貸条件の決定に際しては、当該テナント候補の信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する賃料収入の割合、及び契約形態（契約期間、定期建物賃貸借であるか否か等）を総合的に判断します。

入居テナント対応

日常的なコミュニケーション及びアンケート調査（隔年）を通じて、環境、衛生、美化、安全、防犯及び防災等の施設管理全般、その他の運営管理に関するテナントからのクレームの有無及び満足度を把握しつつ、貸室の拡張、縮小及び移転等の意向の有無を把握し、適切な対応及び提案ができるように努めます。入居テナントの満足と高い評価が、運用資産に係る不動産市場における評価及び新規テナント誘致につながると位置づけ、この点を十分意識してテナントへの対応に努めるとともに、これを「日常的施設運営管理」及び「大規模修繕及びリニューアル」に適切に反映していきます。契約更新又は再契約時の賃料改定に関しては、これが安定した収益の確保にとって重要な交渉であることに十分留意し、テナントの意向を把握しながら的確な提案を行います。また、テナントの退去に際しては、契約条項を踏まえながらも、次の入居テナントを想定した的確な条件交渉を行い、適切な原状回復工事を実施します。

賃貸借スキーム

運用資産に係る不動産ごとの状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性を総合的に勘案し、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）、パススルー型マスターリース又は固定型マスターリース等の賃貸借スキームを適宜使い分けます。

ダイレクトリース

マスターリースを採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式

マスターリース

信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転賃人）に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）に転賃する方式

- パススルー型マスターリース
マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
- 固定型マスターリース
マスターレシーが支払う賃料を、転借人がマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

日常的施設運営管理

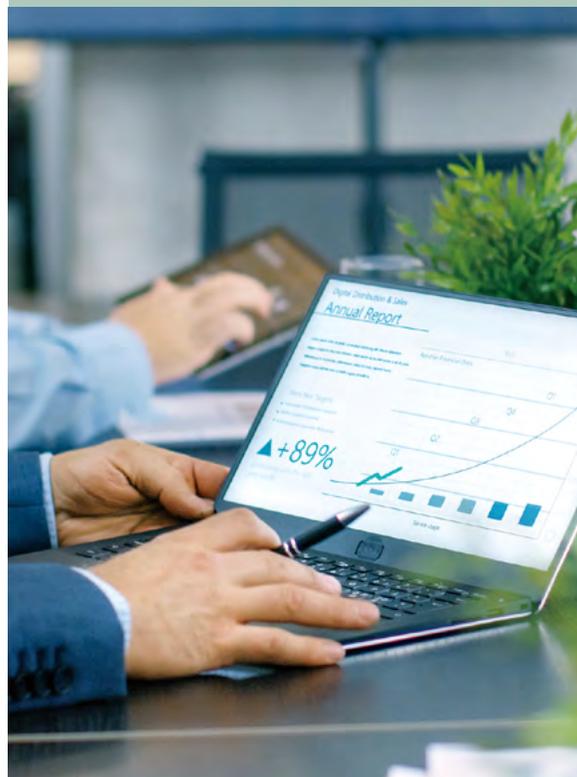
所有者として法令上要求される施設管理に加えてテナントの満足度を高めるために必要な施設管理を行い、運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの維持及び向上に努めます。また、運用資産に係る不動産の長期的収益基盤を強化し、サステナビリティの向上を図るため、費用対効果の検証、各種業務及びコストの適正化、並びに先進技術の導入等を通じ、資産運用計画書に基づく合理的かつ効率的な運営管理を行います。

大規模修繕及びリニューアル

経年劣化による運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの低下をできるだけ回避し、場合によっては新たな機能やデザインを付加することで、運用資産に係る不動産の競争力を高める大規模修繕及びリニューアルを適宜実施します。当該大規模修繕及びリニューアルの実施については、運用資産に係る不動産ごとに予め必要な項目及び時期をリストアップし、ポートフォリオ全体におけるバランス、優先順位、費用の平準化及び既存テナントへの影響度等を勘案し、サステナビリティにも配慮しながら、資産運用計画書に基づき、合理的、効率的、かつ計画的に実施します。



サステナビリティ マネジメント



Sustainability

考え方と体制

方針・考え方

森ヒルズリート投資法人および資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、各々の基本理念・経営理念に掲げるとおり、『投資家に対して良質な都市資産への投資機会を提供することを通じて、都市の創造と発展に貢献すること』を目指しています。

現在の社会には、地球温暖化や生態系の保全などの環境問題や、人権問題や少子高齢化等の社会問題など様々な課題が存在しており、企業として課題改善への貢献を図りながら事業活動を行うことが求められるとともに、課題改善に取り組むことは企業競争力の強化につながると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、ESG（環境：Environment、社会：Social、ガバナンス：Governance）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な環境面・社会面における課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指します。

サステナビリティ推進体制

サステナビリティに関わる業務については、資産運用会社において設置される「サステナビリティ委員会」が中心となって推進します。

同委員会は、代表取締役社長を委員長とし、全ての部長および一部の総務部員を委員とする構成であり、年度毎に設定

される「サステナビリティ推進プログラム」に基づいて様々な取り組みを実施します。

同委員会は、年4回程度、社会情勢や投資法人の運用状況を踏まえながら、方針やサステナビリティ推進プログラムの策定、プログラム進捗のモニタリング、各部署からの各種提案に対する検討などを実行します。

代表取締役社長は、サステナビリティ推進に関する最終責任者として、方針や推進プログラムを承認するとともに、サステナビリティ推進の徹底が確保されていることを常時監視し、必要に応じてサステナビリティ推進体制の確立・維持のための対応を行います。

また、サステナビリティに関わる取り組みについては、定期的に本投資法人の役員会および資産運用会社の取締役会において報告が行われます。

各機関はESGに関わる重要な課題への取り組み状況やコンプライアンス・リスク管理状況について監督を行います。

サプライチェーン全体での取り組み

サステナビリティに関わる業務推進は、環境面・社会面のいずれにおいても、サプライチェーン全体での取り組みが必要であり、様々なステークホルダーと価値観を共有しながら、共同で取り組みを行うことが必要であると考えます。

テナントや地域住民、PM会社、物件パイプラインを提供するスポンサーの森ビルなどのステークホルダーとともに、双方向のコミュニケーションを積極的に図ることで価値観を共有し、共にサステナブルな社会の実現に貢献することを目指します。

ESGに関わる重要課題(マテリアリティ)

マテリアリティの特定プロセス

本投資法人は、2020年にESGに関わる重要課題(マテリアリティ)を以下のプロセスで特定しました。特定にあたっては、2015年に国連で採択された世界共通の目標であるSDGs(持続可能な開発目標)^{※1}も参考にしています。

STEP 1 課題の抽出

SDGsをはじめ、ISO26000^{※2}、GRIスタンダード^{※3}、ESG評価機関やGRESBの評価項目等を参照し、検討すべき56の課題を抽出

STEP 2 課題の重要性評価

STEP1で抽出した課題を「本投資法人にとっての重要度」と「ステークホルダーにとっての重要度」の2つの視点から評価・優先順位付けし、重要課題案(重要課題マトリクス)を作成

STEP 3 妥当性の確認

重要課題案について、同業他社の重要課題やESG評価機関における重要指標やSASB^{※4}スタンダードとの比較検証のほか、外部コンサルタントとの意見交換を踏まえ、妥当性を確認

STEP 4 重要課題の特定

妥当性を確認した重要課題案について、資産運用会社に設置されているサステナビリティ委員会での決議を経て、本投資法人にとって重要なESGに関わる重要課題(マテリアリティ)を特定

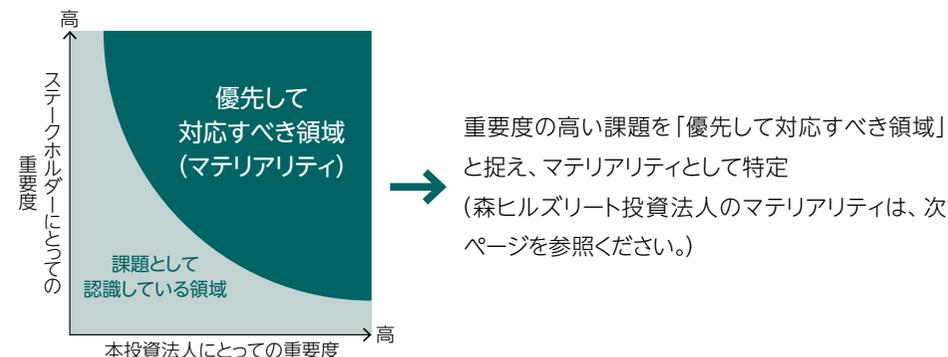
※1 SDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標): 2015年9月の国連サミットで採択された持続可能な開発のための2030アジェンダに盛り込まれた17の目標

※2 ISO26000: ISO(国際標準化機構)が2010年に発行した組織の社会的責任に関する国際規格

※3 GRIスタンダード: 国際的な非営利団体であるGRI(Global Reporting Initiative)が2016年に策定したサステナビリティ報告に関する国際基準

※4 SASB(Sustainability Accounting Standards Board: サステナビリティ会計基準委員会): 企業におけるサステナビリティ情報開示の基準を提案する米国のNGO。企業が投資家にサステナビリティ情報を開示する際の業種別・産業別のサステナビリティ会計基準(SASBスタンダード)を開発している

重要性評価のイメージ(重要課題マトリクス)



SDGsに対する取り組み

本投資法人はESG重視の経営を一層推進するために、優先的に対応すべき重要課題(マテリアリティ)を特定し、関連性の強いSDGsの目標を明確にしました。

SDGsを含めた社会課題への対応を強化し、企業競争力の維持・向上を図るとともに、サステナブルな社会の実現に貢献することを目指します。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



ESGに関わる重要課題(マテリアリティ)

森ヒルズリート投資法人のマテリアリティ

	マテリアリティ	主な取り組み	関連する主なSDGs	関連ページ
E 環境 	<ul style="list-style-type: none"> ● 温室効果ガスの削減/保有物件の省エネルギー推進 ● 再生可能エネルギーの活用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 気候変動イニシアティブへの参加 ● TCFDへの賛同 ● 省エネルギー推進(省エネルギー技術の導入など) ● 再生可能エネルギー活用の拡大 		P15-19
	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然との共存 	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑化推進とヒートアイランド対策 ● 生物多様性の保全 		P19 P22
	<ul style="list-style-type: none"> ● サステナビリティ認証への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ● グリーンビル認証の取得・向上への各種取り組み ● グリーンビルに関する研修の実施 		P13-14
S 社会 	<ul style="list-style-type: none"> ● BCP対応(防災・建物のレジリエンス) ● テナントの健康・快適性・利便性 	<ul style="list-style-type: none"> ● BCP対応の充実 ● 非常時管理体制の強化、総合震災訓練の実施 ● バリアフリー対応 ● 不動産取得時のデューデリジェンス ● テナント顧客満足度調査の実施 		P8 P28-29 P31-33
	<ul style="list-style-type: none"> ● 人権の尊重 ● ダイバーシティの推進 	<ul style="list-style-type: none"> ● 内部通報制度の適切な環境の整備 ● 人権・ダイバーシティに関する研修(LGBTを含む)の実施 ● 女性にとって働きやすい職場環境の構築 		P24-25
	<ul style="list-style-type: none"> ● 人材育成 	<ul style="list-style-type: none"> ● コンプライアンスやESGへの取り組みを含む多様な視点での人事評価・フィードバック ● 階層別の様々な研修や資格取得制度の整備 		P26-27
	<ul style="list-style-type: none"> ● 健康で快適な職場環境とワークライフバランスの推進 ● 従業員満足度の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 有給休暇取得促進と時間外労働の削減 ● 従業員の安全衛生管理体制の整備 ● 健康診断の実施 ● 従業員満足度調査の実施 		P27
	<ul style="list-style-type: none"> ● ステークホルダーとの双方向コミュニケーション 	(P23「ステークホルダー・エンゲージメント」を参照)		P23
G ガバナンス 	<ul style="list-style-type: none"> ● コーポレートガバナンスの強化 ● コンプライアンス・企業倫理の徹底 ● 利益相反取引の防止 ● リスクの特定と管理対応 ● ESG情報の情報開示要請への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ● 役員会の実効性評価の実施 ● 不正・腐敗防止を含むコンプライアンス関連の研修の実施 ● 定期的なリスクの洗い出しと適切なモニタリングおよび対応 ● ウェブサイトでのESG情報の開示の充実 ● ESGレポートの発行 		P38-44



環境への取り組み



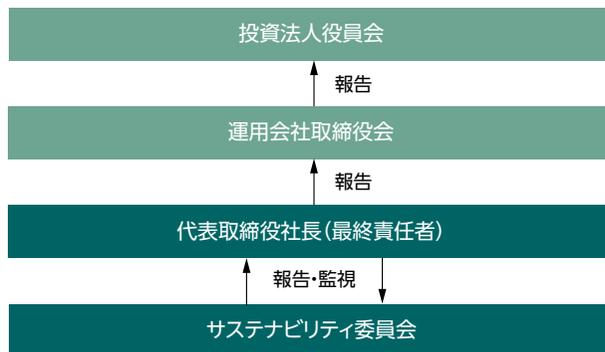
Environment

環境管理システム (EMS)

サステナブルな社会の実現に向けて、様々な環境面における課題の改善に継続的に取り組むため、独自の環境管理システム (EMS) を構築・運用しています。

なお、EMSの運用・見直しについては、サステナビリティ全般に関する企画・立案・推進・管理を担う「サステナビリティ委員会」で行っています。

サステナビリティ推進体制図

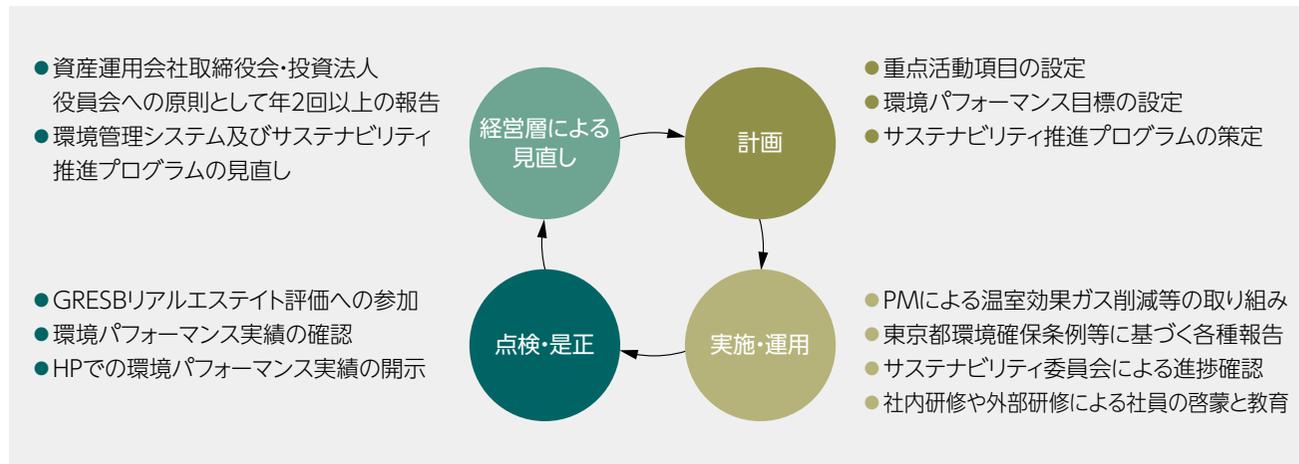


環境管理システム概要

環境管理システム

- 1-1. 経営理念及び環境に関する方針と位置付け
- 2-1. 環境管理システム(EMS)の目的と運用
- 2-2. サステナビリティ推進体制
- 3-1. 重点活動項目と環境パフォーマンス目標
- 3-2. サステナビリティ推進プログラム
 - 4-1. 人材育成・能力開発
 - 4-2. 内外とのコミュニケーション
- 5-1. 環境パフォーマンスの監視・測定・分析及び記録
- 5-2. サステナビリティ推進プログラム及びEMSの見直し

PDCAサイクル概念図



グリーンビル認証と外部評価

方針・考え方

良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な環境面・社会面における課題の改善に取り組む事により、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指すために、外部評価を通じて、自らの状態を客観的に把握すると同時に、更なる改善・向上のための参考としています。

その中で、グリーンビル認証については、以下の目標を掲げ、認証取得の積極的な取り組みを行っています。

【目標】 グリーンビル認証保有物件比率



長期目標 **90%** 以上維持
(取得価格ベース)

実績
93.4%
(取得価格ベース)

実績(参考)
83.8%
(賃貸可能面積ベース)

80.0%
(物件数ベース:
8物件/10物件)

(2020年9月1日時点)
※ラフォーレ原宿(底地)を除く

グリーンビル認証

CASBEE不動産評価認証

建物環境総合性能評価システム(CASBEE)は、国土交通省の主導の下、オフィスビルなど収益不動産を対象に、環境性能が高く、良好にマネジメントされている環境価値の高い不動産を適正に認識・評価することを目的に創設された制度です。

「エネルギー・温室効果ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」及び「屋内環境」の5分類で構成されており、国際的な環境評価であるLEEDなどの世界共通指標を意識した評価項目となっています。

本投資法人が保有する六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、虎ノ門ヒルズ 森タワー、愛宕グリーンヒルズ MORIタワー、オランダヒルズ森タワーにおいては最高ランクである「Sランク」を、後楽森ビル、赤坂溜池タワーにおいては準最高ランクである「Aランク」の認定を受けました。

CASBEE認定を受けている保有ビル



六本木ヒルズ
森タワー



アーク森ビル



虎ノ門ヒルズ
森タワー



愛宕グリーンヒルズ
MORIタワー



オランダヒルズ
森タワー



後楽森ビル



赤坂溜池タワー

DBJ Green Building 認証

DBJ Green Building認証は、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。

対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しています。

アークヒルズ サウスタワーは準最高ランクである「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物」の認証を取得しました。



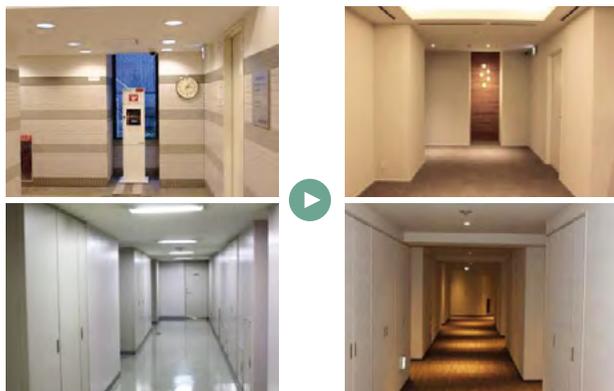
アークヒルズサウスタワー

グリーンビル認証と外部評価

未認証物件におけるグリーンビルへの取り組み

六本木ファーストプラザ、六本木ビュータワー及び赤坂溜池タワー（住宅）では、共用部照明のLED化工事や空調改修工事などの取り組みにより、省エネルギー化を推進するとともに、廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷低減への取り組みを行っています。

六本木ビュータワー：共用部改修工事に伴う照明のLED化



施工前

施工後

外部評価

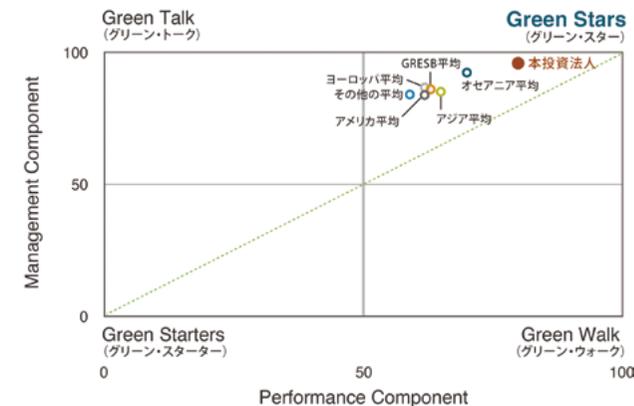
GRESBにて最上位「5 Stars」の評価を取得

2020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段階で格付けされるGRESB Ratingで最上位の「5 Stars」を獲得しました。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9年連続で取得しました。



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 Four-Quadrant Model (GRESBの4象限モデル)



(出所)GRESB公表データに基づき、本資産運用会社が作成しています。

グリーンビル研修と資格取得

全従業員を対象にグリーンビルに関する知識と理解の向上のための研修を定期的実施しています。

また、以下のような資格取得や講習の受講を推奨し、費用の補助を行うことで、環境に対する負荷の軽減を推進する管理運営能力の向上につなげています。

- CASBEE不動産評価員
- 省エネ法に基づくエネルギー管理講習
- 東京都の定めに基づく新規管理者等制度講習

CO₂ (気候変動)

方針・考え方

温室効果ガス排出量は増加の一途をたどり、地球温暖化が気候システムに長期的な変化を及ぼし、様々な異常気象を引き起こしていると考えられています。

温室効果ガス削減をはじめとする地球温暖化対策に取り組むことにより、気候システムへの影響の緩和に貢献できるとともに、同課題に対して優れた対応機能を持つ不動産を保有することは、テナントから評価と支持を得られると考えられ、ポートフォリオ競争力の強化につながります。

本投資法人および資産運用会社は、多彩な都市機能が複合されたコンパクトシティに、エネルギー効率の高い各種システムをマッチングし、環境効率性に優れた都市を実現することを目指します。

エリアの総合的かつ高品質なマネジメントにより、低炭素化への努力を継続して、地球温暖化防止・気候変動への対応に取り組めます。

[目標] 温室効果ガス削減



実績(2019年度)
20.6%削減
(原単位ベース: 2013年度比)

TCFDへの賛同・対応

資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、金融安定化理事会(FSB)により設置されたTCFD(気候変動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、2020年5月に賛同を表明しました。

同提言に基づく気候変動に係るリスク管理や取り組みを推進し情報開示を行います。



TCFD提言に沿った開示対応表

TCFD提言の概要		本投資法人の開示内容と開示場所
[ガバナンス] 気候関連のリスク及び機会に係る組織のガバナンスを開示	気候関連のリスク及び機会についての、取締役会による監視体制を説明	P5 トップメッセージ P9 サステナビリティマネジメント P16 推進・監督体制
	気候関連のリスク及び機会を評価・管理する上での経営者の役割を説明	
[戦略] 気候関連のリスク及び機会がもたらす組織のビジネス・戦略・財務計画への実際の及び潜在的な影響を開示	組織が識別した、短期・中期・長期の気候関連のリスク及び機会を説明	2020年度現在、シナリオ分析を実施しており、2021年度の開示を予定しています
	気候関連のリスク及び機会が組織のビジネス・戦略・財務計画に及ぼす影響を説明	P17 気候関連リスクと機会
	2℃以下シナリオを含む、さまざまな気候関連シナリオに基づく検討を踏まえて、組織の戦略のレジリエンスについて説明	2020年度現在、シナリオ分析を実施しており、2021年度の開示を予定しています
[リスク管理] 気候関連リスクについて、組織がどのように識別・評価・管理しているかについて開示	組織が気候関連リスクを識別・評価するプロセスを説明	P9 サステナビリティマネジメント P16 気候変動リスクマネジメント
	組織が気候関連リスクを管理するプロセスを説明	
[指標と目標] 気候関連のリスク及び機会を評価・管理する際に使用する指標と目標について開示	組織が気候関連リスクを識別・評価・管理するプロセスが組織の総合的リスク管理にどのように統合されているかについて説明	P13 [目標・実績] グリーンビル認証保有物件比率 P15 [目標・実績] 温室効果ガス削減 P16 CO ₂ 排出量と原単位の推移 P13 [目標・実績] グリーンビル認証保有物件比率 P15 [目標・実績] 温室効果ガス削減
	組織が、自らの戦略とリスク管理プロセスに即して、気候関連のリスク及び機会を評価する際に用いる指標を開示	
気候関連のリスク及び機会を評価・管理する際に使用する指標と目標について開示	Scope 1、Scope 2及び当てはまる場合はScope 3の温室効果ガス(GHG)排出量と、その関連リスクについて開示	P13 [目標・実績] グリーンビル認証保有物件比率 P15 [目標・実績] 温室効果ガス削減
	組織が気候関連リスク及び機会を管理するために用いる目標、及び目標に対する実績について説明	

気候変動イニシアティブへの参加

資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、気候変動イニシアティブ(JCI:Japan Climate Initiative)の設立宣言に賛同し、2020年10月に参加しました。JCIのメンバーとして、先駆的に気候変動対策に取り組む企業や自治体等の経験を共有し、実践することでパリ協定が求める脱炭素社会の実現を目指します。

CO₂ (気候変動)

推進・監督体制

気候変動に関わる取り組みについては、資産運用会社に設置されるサステナビリティ委員会が中心となり、リスク管理、方針・プログラムの策定、進捗のモニタリング等を実行します。サステナビリティ委員会の委員長であり、資産運用会社の代表取締役社長である磯部英之は、最終責任者として取り組み全体を統括します。

また、本投資法人の役員会および資産運用会社の取締役会は、定期的にサステナビリティ委員会から、気候変動に関するリスク管理やプログラムの進捗状況の報告を受け、リスク管理プロセスの効果見直しや、必要に応じた新たな行動の指示を行い、リスク全般の監督を行います。

役員会および取締役会の報告状況

2020年7月期第3回の役員会においては、CO₂削減の進捗状況やリスク管理状況に関する報告が実施され、今後の対応について議論が行われました。

気候変動リスクマネジメント

本投資法人では、気候変動に係るリスクについては、企業全体のリスク管理プロセスから独立したリスク管理を行っています。

2020年5月のTCFD提言への賛同後、改めて気候変動が本投資法人に及ぼす影響によるリスクと機会を特定しました。

資産運用会社の代表取締役社長を責任者とするプロジェクトチームを立ち上げ、トップ自らのリーダーシップのもと、全社を統括する立場としての広い視野と長期的な視点を持って分析を行いました。

特定したリスクについては、今後、従来行っていた取り組みを更に強化する形で、サステナビリティ委員会において、対応方針やプログラムの策定、進捗のモニタリングを実施します。

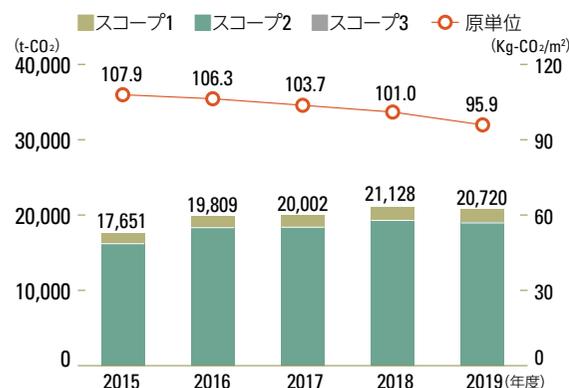
温室効果ガス削減

CO₂排出量と原単位の推移

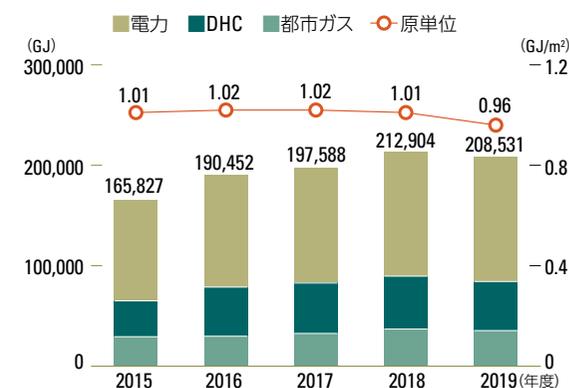
数値は一部を除き第三者による検証・保証が行われています。なおスコープ1は全てCO₂です。

[バウンダリー] 本投資法人・資産運用会社事務所、本投資法人保有物件 (カバー率: 下表参照)

CO₂ 排出量と原単位の推移



エネルギー使用量と原単位の推移



	(年度)				
	2015	2016	2017	2018	2019
■ スコープ1 (t-CO ₂)	1,463	1,487	1,626	1,843	1,767
■ スコープ2 (t-CO ₂)	16,187	18,321	18,376	19,285	18,952
■ スコープ3 (t-CO ₂)	0.11	0.04	0.04	0.07	0.05
○ 原単位 (Kg-CO ₂ /m ²)	107.9	106.3	103.7	101.0	95.9
検証率 (%)	78.1	80.7	78.9	77.4	77.4
カバー率 (%)	85.3	86.8	87.0	87.4	87.6

(注1) CO₂排出量は、環境省・経済産業省「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」に基づき算定しています。また原単位は、CO₂排出量を算定対象総延床面積で除して算定しています。

	(年度)				
	2015	2016	2017	2018	2019
■ 電力 (GJ)	100,783	111,729	114,819	123,286	124,251
■ DHC (GJ)	35,696	48,886	50,159	52,658	48,837
■ 都市ガス (GJ)	29,347	29,837	32,609	36,959	35,443
○ 原単位 (GJ/m ²)	1.01	1.02	1.02	1.01	0.96
検証率 (%)	78.1	80.7	78.9	77.4	77.4
カバー率 (%)	85.3	86.8	87.0	87.4	87.6

(注2) 都市ガスのエネルギー使用量は、都市ガスの使用量に、環境省・経済産業省「温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル」に定める単位発熱量を乗じ、算定しています。また原単位は、エネルギー使用量を算定対象総延床面積で除して算定しています。

CO₂ (気候変動)

気候関連リスクと機会

本投資法人においては、従前より建物の災害耐性が高く、浸水等のリスクの低い地域の物件投資を行っており、また省エネ性の高い設備を導入してきていることから、物理リスクに

よる事業影響は限定的であると考えます。一方で、省エネ規制の強化や、テナントのエネルギー効率の良い物件需要への対応や、本投資法人の保有物件の省エネ性能が相対的に劣る

際は、一定程度の影響が想定されます。また、ESG投資家が增加する場合には、資金調達コストへの影響が見込まれ、保有物件における省エネ性能がより重視されるものと考えます。

リスク分類	ドライバー	リスク	機会・対応策	参照ページ
移行リスク	GHG排出の価格付け進行	炭素税の負担増 ●炭素税に伴う、保有物件へのGHG排出にかかる課税	エネルギー購入費用の安定化 ●太陽光発電装置の設置による再生可能エネルギー比率の向上	P19 再生可能エネルギーの活用
	既存製品／サービスに対する義務化／規制化	規制対応のための修繕工事・設備投資の増加 ●ビルの省エネ基準 (ZEB化) の強化・総量規制の導入	水道光熱費の削減 ●ビルの省エネ基準 (ZEB化) 対応工事 ●設備投資の実施	P18-19 省エネルギーの推進
	●既存製品／サービスの低炭素オプションへの置換 ●消費者行動／好みの変化	省エネ性の低い物件需要の減少 ●環境意識の高まりから省エネ性を重視するテナントの増加	省エネ性の高い物件需要の増加 ●外部認証を取得 ●環境性能に関する情報開示の推進	P13-14 グリーンビル認証と外部評価
	ステークホルダーの不安増大、またはマイナスのフィードバック	資金調達コストの増加 ●ESG投資家の増加に伴い、省エネ性能の低い物件保有回避の動き	資金調達コストの低下 ●ESGの評価におけるランクの向上 ●グリーンボンドの発行	—
物理リスク	サイクロン、洪水などの異常気象の激甚化	保有物件の損傷修繕費用の増加、現有資産の償却 ●台風や洪水による保有物件の損傷・損壊	●強固な構造を重視した物件保有 ●ハザードマップに基づいた浸水リスクアセスメントの実施	—
	平均気温の上昇	水道光熱費の増加 ●気温上昇に伴う冷房利用の増加	●省エネ機器やエネルギー管理システムの導入 ●再生可能エネルギーの利用 ●テナントとの協働による省エネルギー活動の推進	P18-19 省エネルギーの推進

CO₂ (気候変動)

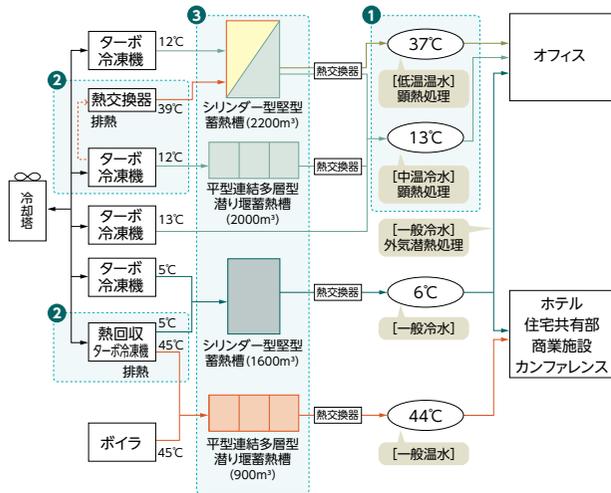
省エネルギーの推進

省エネルギー技術の導入

● 高効率空調システム「LOBAS」

LOBAS(Low-carbon Building and Area Sustainability)は、中温冷水・低温温水の利用やヒートポンプ(ターボ冷凍機)の熱回収など、複数の省エネ技術を最適に組み合わせた空調システムです。

電気式をベースとしており、従来方式と比較して約40%の省エネ効果が期待できます。



① 中温冷水、低温温水を用いた空調システム

13°C中温冷水、37°C低温温水を利用した顕熱・潜熱処理を分離した空調方式

② 熱回収熱源システム

ターボ冷凍機の冷却水の排熱利用と、熱回収ターボ冷凍機の採用

③ 大規模蓄熱槽システム

大深度(約30m)シリンダー型堅型蓄熱槽と平型連結多層型潜り堰蓄熱槽の組み合わせ(合計6,700m³)

● スマートビルディングエネルギーマネジメントシステム「S-BEMS」

BEMS (Building Energy Management System)とは、建物のエネルギー使用状況や室内環境を把握することで、省エネ運用を可能にするシステムで、中央監視でリアルタイムにエネルギーの使用状況を確認できます。

また、データを蓄積・分析することで、エネルギーの使いすぎや無駄をなくすことができます。

虎ノ門ヒルズ 森タワーでは、従来の機能に加え、各実測値に対して正常・異常の判定基準を明確化する判定機能を持ったS-BEMS (Smart-BEMS) を導入し、データ分析のさらなる効率化を図っています。

BEMSとS-BEMS の比較

	森ビルの従来のBEMS	虎ノ門ヒルズのS-BEMS						
機能	<table border="1"> <tr> <th>基本機能</th> <th>拡張機能</th> <th>更なる拡張機能</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費量の把握 建物全体、エネルギー種別、設備別、用途別など 各種報告書作成 日報、月報、年報、定期報告書など 長期データ保存 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 熱源及び空調システム性能評価 ●省エネルギー制御性能評価 ●省エネシミュレーション機能 ●室内快適性評価 ●機器COP、ポンプWTF、空調機ATF評価* </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> より使いやすいBEMSに向けて 判定機能 評価項目ごとに判定基準を設定 判定結果を一覧表示(OK/NG) </td> </tr> </table>	基本機能	拡張機能	更なる拡張機能	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費量の把握 建物全体、エネルギー種別、設備別、用途別など 各種報告書作成 日報、月報、年報、定期報告書など 長期データ保存 	<ul style="list-style-type: none"> 熱源及び空調システム性能評価 ●省エネルギー制御性能評価 ●省エネシミュレーション機能 ●室内快適性評価 ●機器COP、ポンプWTF、空調機ATF評価* 	<ul style="list-style-type: none"> より使いやすいBEMSに向けて 判定機能 評価項目ごとに判定基準を設定 判定結果を一覧表示(OK/NG) 	<ul style="list-style-type: none"> 収集データ診断 異常データ検出機能 データ通信状態監視
基本機能	拡張機能	更なる拡張機能						
<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費量の把握 建物全体、エネルギー種別、設備別、用途別など 各種報告書作成 日報、月報、年報、定期報告書など 長期データ保存 	<ul style="list-style-type: none"> 熱源及び空調システム性能評価 ●省エネルギー制御性能評価 ●省エネシミュレーション機能 ●室内快適性評価 ●機器COP、ポンプWTF、空調機ATF評価* 	<ul style="list-style-type: none"> より使いやすいBEMSに向けて 判定機能 評価項目ごとに判定基準を設定 判定結果を一覧表示(OK/NG) 						
目的	<ul style="list-style-type: none"> エネルギー消費量の定常把握 	<ul style="list-style-type: none"> 潜在化しているFaultの発見 自動制御の確認と最適化 	<ul style="list-style-type: none"> 判定基準の明確化 					

*COP: Coefficient of Performance WTF: Water Transportation Factor
ATF: Air Transportation Factor

● グリッド照明のLED化

グリッド天井照明器具を採用しているビルについて、省エネ性能の向上、長寿命化、省資源化を目的に、照明器具本体を残し光源のみをLEDに変更する工法を導入しています。

光源交換に伴う付帯工事(スプリングラーヘッド・吹出口・非常照明・感知器などの取り外し、復旧工事)がなくなるため、工事の大幅な簡素化・省資源化を実現できます。

六本木ヒルズ森タワーやアーク森ビルなどのビルにおいて、順次LED化を実施しています。



エネルギー効率を測定するビル管理システム

保有する全てのオフィス物件において、エネルギー使用量の計測およびモニターを行い、エネルギー効率を測定・管理するシステムを導入しています。

CO₂ (気候変動)

グリーンリース

オフィスビルのエネルギー消費のかなりの部分を、テナントが入居している貸室の空調や照明などによる消費が占めており、環境に関する多くの取り組みにはテナントの協力が必要不可欠となっています。

そこで物件に応じて年1回～2回、環境対策協議会を開催し、取り組み状況の報告や、節電方法などの啓蒙を行い、テナントとコミュニケーションを図りながら、環境に関する取り組みを進めています。

また、テナントが省エネルギーの具体的な対策を立てる際に役立つように、エネルギー使用量を見える化するためのツールとして、WEBクラウドサービスを、保有する全てのオフィス物件において提供しています。(全保有物件に占める導入比率98%：取得価格ベース)

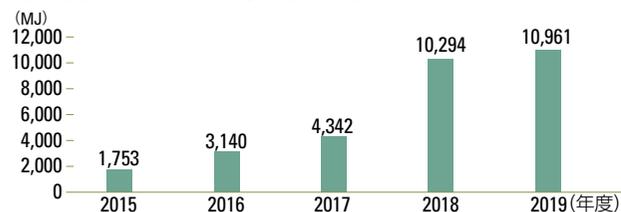
このような取り組みに加えて、グリーンリースを導入することにより、テナントとの更なる関係性の構築・深化に役立てており、アークヒルズ サウスタワーでの初めてのグリーンリース導入以降、順次その取り組みを拡大しています。

再生可能エネルギーの活用

地球温暖化対策の一環として、未利用・自然エネルギーを有効利用するために、六本木ヒルズ及び虎ノ門ヒルズに太陽光発電システムを設置しています。

発電した電気は、施設内の照明等に利用しています。

再生可能エネルギーによる発電量の推移



緑化推進とヒートアイランド対策

気候変動への適応に関する取り組みの一環として、緑化の推進を行っています。オープンスペースや建物の屋上を積極的に緑化し、緑被率の向上を目指しています。



毛利庭園 (六本木ヒルズ)



サントリーホール屋上 (アークヒルズ)

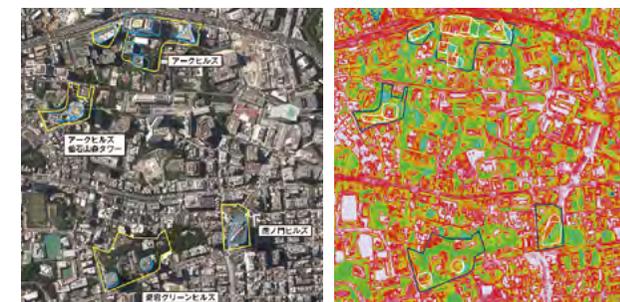
主要施設緑被率一覧 (2019年)

名称	竣工(年)	緑被率(%)
アークヒルズ	1986	43.3
愛宕グリーンヒルズ	2001	51.9
六本木ヒルズ	2003	30.1
虎ノ門ヒルズ	2014	30.4
(参考) 港区全体		21.8

ヒートアイランド対策

植物が植えられた空間は、木々を支える地盤が持つ保水効果や葉の蒸散効果、直射日光の遮蔽など、様々な要素が合わさって涼しいものとなり、ヒートアイランドの緩和に役立つと言われています。

航空撮影のサーモ画像を見ると、本投資法人が保有する六本木ヒルズやアークヒルズ、愛宕グリーンヒルズにも植物が多いことから、表面温度の低い「青」の部分が周辺よりも多く、その特徴が良く表れています。



アークヒルズ/アークヒルズ仙石山森タワー/虎ノ門ヒルズ/愛宕グリーンヒルズ



六本木ヒルズ

(撮影：スカイマップ株式会社)

資源循環(水・廃棄物)

方針・考え方

世界的な人口増加や経済発展に伴い、水や様々な資源の枯渇、廃棄物による環境への影響が問題となっており、化学物質による土壌・水質・大気汚染も社会的な課題となっています。

これらの事象を放置すると、人々の健康や財産、社会資本への損害を引き起こす恐れがあるとともに、発生原因を引き起こした企業の社会的信頼の失墜につながるため、対策を講じることは企業の責務であると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、水資源や廃棄物・資材などに関する3R活動(Reduce, Reuse, Recycle)を推進し、環境への負荷を軽減し、資源循環型都市の形成を目指すとともに、環境関連法令を遵守し汚染対策を徹底します。

水資源の有効活用

【目標】水使用量の削減



長期目標
(2030年度) **10%** 削減
(原単位ベース:
2013年度比)

実績(2019年度)

5.6%削減
(原単位ベース:2013年度比)

※世界資源研究所(WRI)の「Aqueduct 3.0 Country Rankings」によると、本投資法人の保有物件が所在する東京エリアは、ベースライン水ストレス(BWS)が40%未満となっており、水ストレスが高いエリアに該当していません。

雨水・中水の利用

本投資法人が保有する物件においては、エリア全体の建物から集めた雨水を貯留し、再利用することで水資源の有効利用を図っています。

また、手洗いなどの比較的汚れの少ない雑排水をトイレの洗浄水などの雑用水(中水)として利用することによる水資源の有効利用にも取り組んでいます。

- 雨水・中水を利用している物件数:6物件
- 全保有物件に占める割合:76%(取得価格ベース)

取水データと原単位の推移



	2015	2016	2017	2018	2019
■ 雨水(千m³)	4	4	4	5	7
■ 水道水(千m³)	181	204	211	241	240
○ 原単位(m³/m²)	1.13	1.11	1.12	1.17	1.14
カバー率(%)	85.3	86.8	87.0	87.4	87.6
中水(千m³)	34	47	53	58	58

(注)原単位は、水使用量を算定対象総延床面積で除して算定しています。

資源循環(水・廃棄物)

リサイクルの推進

運用ビルでの3R

本投資法人が保有する物件を管理する森ビルの運営施設では、オフィスでの紙ゴミのリサイクルや商業施設での生ゴミのリサイクルを推進することで、森ビルが運営するビル全体のリサイクル率の大幅アップを目指しています。

【目標】リサイクル率



長期目標
(2030年度) **75% 以上**

実績(2019年度)

50.6%

FOCUS

【実施例】分別回収方法を改善

紙ゴミのリサイクルを推進するため、オフィスでのゴミの分別や回収方法を改善するとともに、「リサイクルハンドブック」を作成するなどして、テナントへの啓蒙活動を進めています。



廃棄物排出量と原単位及びリサイクル率の推移



(年度)

	2015	2016	2017	2018	2019
■ 焼却等(t)	453	498	543	595	604
■ リサイクル(t)	480	558	565	603	619
○ 原単位(kg/m ²)	5.7	5.6	5.7	5.7	5.6
リサイクル率(%)	51.4	52.9	51.0	50.3	50.6
カバー率(%)	85.3	86.8	87.0	87.4	87.6

(注)原単位は、廃棄物排出量を算定対象総延床面積で除して算定しています。

汚染対策

本投資法人および資産運用会社は、環境汚染や有害物質等に関する環境関連法規の遵守を徹底しています。

資産運用会社の「運用ガイドライン」において、不動産取得時のデューデリジェンス項目として、「フロン、PCB、アスベストなどの有害物質の使用および管理状況」を挙げており、存在の有無や管理状況を的確に把握して、取得検討における要素として考慮することを定めています。

また、本投資法人が保有する物件において有害物質が存在する場合は、法令に従った適正な処理や手続きが行われている状態を維持し、漏洩や放出がないように厳格に取り扱うことを徹底しています。

緑化と生物多様性

方針・考え方

人々の暮らしや企業活動は、様々な自然の恵みに支えられていますが、現在地球規模で緑と生物多様性が急速に失われつつあります。

緑と生物多様性の維持に取り組むことは、自然の恵みをサステナブルにすることにつながり、本投資法人の事業活動においても、テナントに対して自然と調和した心地良い執務・居住空間を提供することになり、ポートフォリオ競争力の強化につながります。

本投資法人および資産運用会社は、地表面に自然と人間が親和する小自然を作り出し、生物多様性に優れ、潤いある緑溢れた空間を創出します。また、その空間を通じて人々の環境コミュニティを醸成します。

緑化の推進

オープンスペースや建物の屋上を積極的に緑化し、緑被率の向上を目指しています。



毛利庭園(六本木ヒルズ)

主要施設緑被率一覧(2019年)

名称	竣工(年)	緑被率(%)
アークヒルズ	1986	43.3
愛宕グリーンヒルズ	2001	51.9
六本木ヒルズ	2003	30.1
虎ノ門ヒルズ	2014	30.4
(参考)港区全体		21.8

生物多様性

本投資法人が保有する全ての物件において、生物多様性保全の取り組みが体系的に行われています。

虎ノ門ヒルズ

環状2号線の道路上空に建築物を建てる画期的な手法「立体道路制度」を活用することで、人工地盤上に約6,000m²の豊かな緑地空間を実現しています。



虎ノ門ヒルズ

生物多様性に配慮した小川や豊かな緑を創出し、JHEP認証^{*}で最高ランク[AAA]を取得している虎ノ門ヒルズでは、在来種を主体とする草花や樹林、水辺など、多様な環境を整備し、都心のオアシスとして、四季折々の花木や草花を楽しめるほか、小鳥や昆虫の憩いの場にもなっています。

^{*}生物多様性の保全や回復に資する取り組みを定量的に評価、認証する制度(開発・運営:公益財団法人日本生態系協会)

六本木ヒルズ

様々な技術やアイデアが、特色ある緑づくりに生かされています。毛利庭園では、土地の歴史を伝えるため、樹木や江戸時代の遺構を保全しながら整備をしています。



屋上庭園(六本木ヒルズ)

けやき坂コンプレックス屋上には、地域の方々が田植えや稲刈りを楽しめる水田を設け、その水田を制震装置「グリーンマスダンパー」に必要な「おもり」として有効活用しています。

愛宕グリーンヒルズ

青松寺および愛宕山の豊かな自然と歴史を継承して、芝公園など周辺緑地との緑のネットワークをつくることを目指し、愛宕グリーンヒルズは誕生しました。



愛宕グリーンヒルズ

可能な限り斜面緑地を保全し、その樹木の種から新たな苗木を育てることで、地域の植生を継承しました。

動植物への影響を最小限に抑えながら自然を楽しめるよう、斜面に沿って緑道を巡らせています。

アークヒルズ

民間初の大規模再開発であるアークヒルズに、大規模な屋上緑地をつくりました。

サントリーホール屋上など、敷地の20%を超える緑地には40,000本以上の樹木を植え、外周道路に植えた約150本のソメイヨシノは今では桜の名所となっています。



桜坂

1997年に常緑中心であった緑地に草花を植え、季節の潤いを感じ、緑と関わることのできる場所へと今も進化を続けています。



社会への取り組み



Social

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

本投資法人は、従業員、テナントや地域社会、プロパティ・マネジメント (PM) 会社、投資主など多様なステークホルダーとの関わりを通じ、事業活動を行っています。ステークホルダーとの積極的なコミュニケーションを通じて期待や要請を把握し対応を行うことで、持続的な成長を目指します。

ステークホルダー	本投資法人との関係	期待・要請を踏まえた主な取り組み	エンゲージメント手法
従業員 (資産運用会社) 	企業競争力の源泉となる多様な人材が活躍する職場環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 人材育成プログラムの充実 ● 快適な職場環境とワークライフバランスの推進 ● 人権と多様性を尊重し合う職場風土の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ● 人事評価・フィードバック (年2回) ● 各種研修の実施 ● 従業員満足度調査 (年1回) ● 不平不満申告制度 (随時)
テナント・地域社会 	安全で利便性が高く快適な空間の提供によるテナントや地域コミュニティにとって魅力的な環境の整備を通じた競争優位性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物レジリエンスおよび災害時対応を含むBCP対応の強化 ● テナントの健康・快適性・利便性に配慮した物件の提供 ● 地域社会との交流・コミュニケーションの実施 	<ul style="list-style-type: none"> ● 保有物件/ポートフォリオPMLの確認 (随時) ● 六本木ヒルズ大規模震災訓練 (年2回) ● テナント顧客満足度調査の実施 (隔年) ● ヒルズマルシェ・ヒルズ街育プロジェクト等のイベント実施 ● 六本木クリーンアップ (月1回)
PM会社 	サステナビリティに関する価値観の共有と協働を通じた保有物件における競争優位性の維持	<ul style="list-style-type: none"> ● 設備更新やグリーンリース導入等を含む気候変動対策における協働 ● コンプライアンス・企業倫理の徹底 	<ul style="list-style-type: none"> ● 書面によるサステナビリティに関する体制・方針等の確認 (年2回) ● フィードバック面談 (年1回)
投資主 	信頼関係に基づく安定した資金調達と中長期的な投資主価値の向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資家IRの実施 ● ESG情報開示の充実 ● サステナビリティ認証の取得 	<ul style="list-style-type: none"> ● 機関投資家向け決算説明会の実施 (年2回) ● 機関/個人投資家向けコンファレンスの参加 (年1回ずつ) ● 機関投資家個別IRミーティングの実施 (2019年度: 124回)

従業員への取り組み

方針・考え方

人権や労働に関する問題がグローバルな課題となっており、日本においては少子高齢化に伴う労働力の減少が進む中で、長時間労働の是正や、女性や高齢者の活躍推進が社会的な課題となっています。

多様で優れた人材を採用し、継続的な能力向上のサポートを行って育成を図ることは、企業競争力の源泉であるとともに、従業員に対する企業としての使命であると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、人権を尊重し、信条、宗教、年齢、性別、出身、心身の障害などに基づく差別を行わないことを方針に掲げるとともに、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境の形成に向けての取り組みを行います。

多様なライフスタイルや価値観を持つ社員一人ひとりが最大限能力を発揮し、健康で安全にキャリアを継続しながら成長できるように、多面的な制度や施策を導入します。

関連する研修

(年度)

	2019
人権・ダイバーシティに関する研修(回)	1
いじめ・ハラスメントに関する研修(回)	1

人権の尊重とダイバーシティの推進

人権の尊重

資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社において、以下の人権方針を定めています。

また、本方針を徹底すべく、定期的にコンプライアンス研修等において、テーマ別の研修を行うことにより、全ての役員・従業員に周知徹底が行われています。

人権を尊重し、信条、宗教、年齢、性別、出身、心身の障害

などに基づく差別を行わないことを方針に掲げるとともに、ダイバーシティを重視した多様な人材が活躍できる職場環境を整えることが、業績の向上や社会発展への貢献につながると考え、そのような環境形成への取り組みを行っています。

なお、資産運用会社において定められた労働問題に係る方針や行動原則は、必要に応じて日本語以外の言語のバージョンも用意することとしており、理解の浸透を徹底する方針を取っています。

人権方針

「国際人権章典」、国際労働機関 (ILO) の「労働における基本的原則及び権利に関する宣言」、国連の「ビジネスと人権に関する指導原則」等に基づく人権の尊重を支持し、実践に取り組みます。

本方針は、全ての役員・従業員に適用します。また、当社のビジネスパートナーに対しても、本方針を支持し、人権の尊重に努めるように求めます。

(1)差別の禁止

人種、宗教、性別、年齢、性的指向、身体の障害、国籍等に基づくあらゆる差別を排除します。

(2)ハラスメント行為の禁止

相手に身体的・精神的苦痛を与えるセクシャルハラスメント、パワーハラスメント、マタニティハラスメント、パタニティハラスメント、ケアハラスメント等を含む一切のハラスメント行為を容認しません。

(3)結社の自由と団体交渉権の承認

結社の自由と団体交渉権について、法令を遵守するとともに、その権利を支持・尊重します。

(4)強制労働の禁止

暴行、脅迫等の手段を用いて労働者の意思に反する労働を強制することを容認しません。

(5)児童労働の禁止

児童の権利を尊重し、児童労働を容認しません。

(6)最低賃金を上回る賃金の支払い

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。

(7)過度の労働時間の削減

時間外労働に関する労使協定 (36協定) をはじめ法令を遵守するとともに、時間外労働の削減および過度の労働時間の抑制に努めます。

(8)労働者の健康と安全

法令を遵守するとともに、労働者が健康で安全に働ける環境を整備します。

従業員への取り組み

不平不満申告・労働問題対応

全ての従業員（契約社員・パートタイマー等を含む）は、差別やハラスメント等を含む人権方針や規程・行動原則に反する行為を第三者から受けた場合や、その他の様々な不平・不満を持った場合に、申告を行うことができる制度を設けています。

申告者は、総務部長或いはコンプライアンス・オフィサー或いは社長に内容を申告し、総務部長或いはコンプライアンス・オフィサーが申告を受けた場合は社長に報告したうえで、関係者により協議を行い、速やかに対応を実行するものとしており、問題を引き起こした者については内容次第で解雇・降格・減給等の処分や配置転換等の対応が行われます。

また、法令・社内規定・行動原則その他企業倫理に反するおそれのある行為について、外部の弁護士に直接通報できる「公益通報制度」も設けています。通報を受けた場合には、資産運用会社の「公益通報者保護規程」に則り、外部の弁護士が指名するメンバーによる調査委員会が、通報者の秘匿性や関係当事者のプライバシーに配慮しつつ、必要な調査および対応を実施することとしています。また、通報を行ったことを理由とする不利益取扱いや嫌がらせ等の報復措置を禁止するとともに、通報後の職場環境が悪化することのないよう適切な措置を講じることで、通報者保護および内部通報制度を適切に機能させるための環境整備に努めています。

さらに、問題発生時の未然防止や問題発生時の適切な対応を図るため、定期的な研修を管理職や従業員に対して実施しています。

労働問題・差別・ハラスメント等の申告件数

(年度)

2015	2016	2017	2018	2019
0	0	0	0	0

女性活躍の推進

従業員一人ひとりがそれぞれの個性・能力を最大限に発揮できる職場環境を目指しており、女性にとって働きやすい職場環境の構築に取り組んでいます。

また、育児休暇制度やフレックスタイム制などを導入するとともに、柔軟な時短勤務や有給休暇の積極的な取得を推進しています。

女性活躍推進のための行動計画：2020年から2023年

- 女性の有給休暇取得率の高位維持（95%以上）、女性の残業時間の低位維持（5時間/月末満）
- 女性社員に対する面談等を通じた意識醸成、能力研修の実施（年2回）
- 全社社員に対するダイバーシティに関する研修の実施（年1回）
- 女性管理職の比率向上の実現（現状0%から15%以上に）

高齢者雇用制度

豊富な知識や経験を活用して若手社員の育成や企業活力の向上を図るために、定年を迎えた従業員のうち希望者については65才まで再雇用を行う制度を導入しています。

再雇用者についても、一般従業員と同等の休暇制度やフレックスタイム制度等が活用できる仕組みとなっています。

LGBT

LGBTに関する理解を深め、差別が無く多様な人材が活躍できる職場環境の形成を目指しており、人権やダイバーシティに関する研修の一環として、定期的にLGBTに関する研修を実施しています。（2019年度実績：1回）

労使関係・団体交渉協定

資産運用会社における「就業規則」等において、結社の自由や団体交渉権等の労働基本権を認めています。現在労働組合は結成されていませんが、労使関係は円満に推移しており、過去に大規模な合併、買収、解雇等を実施したことはありません。

また、従業員との間で時間外労働に関する労使協定（36協定）を締結し、労働時間の適切な管理を行うことで従業員の健康維持や労働生産性向上に努めています。

人事データ ● 全従業員に占める正社員の比率：100%（下記期間全て）
(年度)

	2015	2016	2017	2018	2019
役職員数(名)	19	21	22	22	21
男性(名)	14	15	16	16	15
女性(名)	5	6	6	6	6
退職者数(名)	0	2	1	6	4
退職者の比率(%)	0.0	9.5	4.5	27.3	19.0
女性役員比率(%)	26.3	28.6	27.3	27.3	28.6
女性管理職の数(名)	0	0	0	0	0
女性管理職の比率(%)	0	0	0	0	0
障害を持つ従業員の割合(%)	0	0	0	0	0
M&Aの発生(件)	0	0	0	0	0
従業員の解雇(名)	0	0	0	0	0

※役員数は従業員及び常勤役員を含む期初時点の数値です。

※退職者の比率は退職者数を役員数で除した数値です。

※女性役員比率は女性役員数を役員数で除した数値です。

※女性管理職の比率は女性管理職の数を全管理職の数で除した数値です。

※障害を持つ従業員の割合は障害を持つ従業員数を従業員数で除した数値です。

従業員への取り組み

人材育成に関する方針・プログラム

人材育成に関する方針・考え方

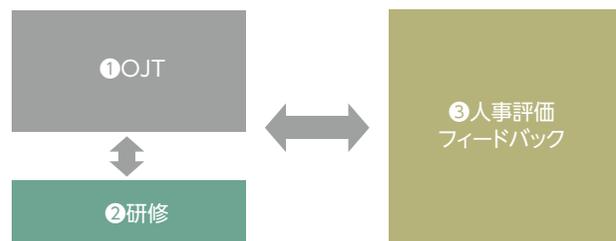
経営理念である「不動産ファンドのプロフェッショナルとして、内外の投資家に対する良質な都市資産への投資機会の提供を通じ、都市の創造、都市の発展に貢献することを目指す」を実現するためには、多様で優れた人材を採用し、継続的な能力向上のサポートを行って育成することが必要不可欠であると考えています。

不動産・金融を中心とした担当業務に関する高度な専門性を持ち、柔軟な思考と高い倫理観を持つ人材の育成のために、「OJT」と「研修」を通じて必要な知識と能力の習得を図るとともに、「人事評価・フィードバック」を緻密に行うことで、課題と改善方法を明確化し、効果的な能力向上を図ることを基本方針としています。

人材育成プログラム

J-REITの資産運用会社の一員として、各人が着実にステップアップしながら成長し、継続的な能力向上を達成することが出来るように、階層別の具体的な「目指すべき姿」を明確にした「イメージ像・適格要件」を定めるとともに、成長を実現させるための一連のプログラムを構築しています。

人材育成方針 イメージ図



①OJT

日常の業務遂行において、適切な目標と課題を設定するとともに、必要なサポートを行うことにより、各人の知識や能力の向上を図るOJTが、人材育成における基本となります。

②研修

従業員の役割と能力に応じて、更なる成長に必要な知識やスキルを身に着けるために、各人のステージに合わせた研修を実施するとともに、資格取得に対する補助制度も用意しています。(下記「研修・資格補助制度」参照)

従業員向け能力開発研修時間 (2019年度)

1人当たり合計 **13** 時間

③人事評価・フィードバック・変動報酬

業務遂行において発見された課題や改善策を具体的に伝達し、コミュニケーションを行うことで、個人の能力の伸長を促進させる重要なプロセスであると考えています。

人事評価は、半年毎に設定する目標に対する達成度を評価する「業績評価」と、各人の様々な業務遂行能力を評価する「能力評価」で構成されており、コンプライアンス遵守やESGへの取り組みも含む多様な視点での評価が行われます。評価フィードバックにおいては、事前に評価者と担当役員が議論のうえ、的確かつ具体的な内容を伝えることを徹底しており、各人の改善点を浮き彫りにすることによって、能力向上につなげています。

なお、人事評価に基づき、評価対象年の賞与(変動報酬)が確定するとともに、昇級基準を満たしたうえで承認がなされた場合は昇級となります。

研修・資格補助制度

人事評価項目ともリンクする階層別の様々な研修や資格取得に対する補助制度を用意しています。

アシスタント マネージャー	マネージャー	シニア マネージャー	部長
コンプライアンス・ESG研修			
不動産・金融研修		各種能力向上研修	
IR研修			
管理職 リーダーシップ研修			
次世代経営者 育成研修			
資格取得に対する補助制度			

主な研修の内容

カテゴリー	内容
コンプライアンス・ESG研修	ビジネスを遂行するうえで、また社会の一員として、基礎・根幹となるコンプライアンス・環境・人権・ダイバーシティ等の様々な分野の知識・能力の向上を図る研修です。
不動産・金融研修	最新の不動産・金融マーケット動向や今後の見通し等について、様々なデータを交えながら講師が解説を行い、質疑応答や議論を行う研修です。
各種能力向上研修	人事評価項目ともリンクした、各種能力(論理的思考力・説明能力等)の向上を図る、階層別の外部機関を活用した研修です。
IR研修	上場投資法人としてIRは重要な業務であると認識しており、シニアマネージャー以上の選抜されたメンバーについて、プレゼンテーションの方法や想定問答における模範解答に関するレクチャーを行うとともに、模擬IRミーティングを実施することにより、IR活動に必要なスキルを習得し、準備を行うための研修です。
管理職・リーダーシップ研修	各部署を統括するリーダーの能力が、会社全体のパフォーマンスに与える影響は極めて大きいという考えに基づき、部長職を対象に、「リーダーとしての心得」、「労務管理」、「計画策定・課題設定・実行」、「部下の指導育成」等について、知識と理解を深めて業務遂行に活かすための外部機関の活用も含めた研修です。
次世代経営者育成研修	部長を対象として、社長が講師兼リーダーとなり、様々な経営課題や経済・金融情勢等の先行きの見通しについて議論を行う形式の研修です。

従業員への取り組み

従業員向け能力開発研修時間

	2019年度		
	回数 (日数)	研修合計 時間/人	平均参加 人数
コンプライアンス研修	3	3	20.3
ESG研修	3	3	17.7
不動産研修	5	3	18.0
金融研修	2	2	18.5
IR研修	2	3	6.5
管理職・リーダーシップ研修	1	1.5	1.0
次世代経営者育成研修	4	6	5.5
従業員1人当たりの平均日数(日)			13.9
従業員1人当たりの平均時間(時間)			13.0

資格取得に対する補助制度

不動産ファンドビジネスのプロフェッショナルとして社員の能力を向上させるために、業務に必要な資格などを取得するための費用補助を実施しています。対象は全ての従業員(契約社員を含む)です。

補助対象者数(名)

(年度)

2015	2016	2017	2018	2019
14	15	17	14	13

2020年8月末現在の資格保有者は以下のとおりです。

資格保有者(2020年8月末現在)

不動産証券化協会(ARES)マスター	8名
不動産鑑定士	2名
宅地建物取引士	8名
ビル経営管理士	2名
公認会計士	3名
日本証券アナリスト協会検定会員	1名

福利厚生とワークライフバランス

福利厚生とワークライフバランスを重視しており、全ての従業員(契約社員含む)を対象に以下のような取り組みを行っています。

従業員満足度調査

従業員の仕事に対する意識や職場の現状を把握し、より働きやすい職場環境を実現するために、年に1回全従業員を対象に従業員満足度に関するアンケート調査を実施しています。なお、2020年度以降は第三者調査機関による調査を行っています。

「経営理念への共感」や「仕事の意義・やりがい」、「職場の人間関係や雰囲気」といった設問への回答を匿名で集計し、全従業員に対して調査結果のフィードバックを行い、さらなる満足度の向上につながる施策の導入等に努めています。

総合満足度(5段階評価)

(年度)

2018	2019	2020
3.5	3.5	4.0

※2020年度以降は第三者機関による調査です。

※2018年度、2019年度は社内調査で、5段階評価による全項目平均です。

従業員による持投資口制度

本投資法人の投資主と資産運用会社の従業員の利害の一致を促進させ本投資法人の中長期的な投資主価値の向上を図ること、及び資産運用会社の従業員の福利厚生の拡充を目的として、「持投資口制度」を設けています。

有給休暇取得促進と時間外労働削減

従業員のワークライフバランスを整え、健康配慮を推進するために、有給休暇取得促進と時間外労働削減を推進して

有給休暇取得率と時間外労働の実績

(年度)

	2015	2016	2017	2018	2019
有給休暇取得率(%)	90.1	95.1	100	100	90.1
月間時間外労働時間/人(時間)	10.7	11.3	7.7	8.3	7.8

その他の休暇・時短勤務制度

カテゴリー	内容
特別休暇制度	年次の有給休暇以外に特別休暇制度(四季休暇制度)を設けています。また、失効した年次有給休暇の積立制度を設けています。
育児休暇制度	従業員の育児と仕事の両立をサポートするため、以下のような制度や手当を設けています。 ●育児休業制度 ●育児休業手当金 ●配偶者出産休暇制度
育児短時間勤務制度	子供が小学校3年生の年度末までの間、1日の勤務時間を短縮することができます。
介護休暇制度	要介護状態にある家族の介護に充てるための休暇を取得することができます。
フレックスタイム制度	各従業員の都合や生活スタイルに合わせて、業務の開始・終了の時刻を一定の範囲で柔軟に設定できる制度です。

り、実現に向けて、随時、意識の浸透を確認するとともに、業務効率化の取り組みを徹底しています。

安全衛生管理

安全衛生管理規程を定め、衛生推進者や防火・防災管理者などの有資格者を社内に複数名配置し、平時の点検から有事の安全確保に至るまで、従業員の安全衛生管理の体制を整えています。

健康診断

法定を上回る検査項目数の健康診断を年1回実施しています。また、診断結果やメンタルヘルスなどについて、森ビルグループに常駐する保健士に常時相談が可能な体制を取っています。

テナント・地域社会への取り組み

方針・考え方

現在、世界人口の半分以上が都市で暮らしており、都市の重要性は益々高まっています。

サステナブルな都市を構築するためには、安全で強靱性があり、様々な面で豊かな環境を備えていることが必要であると考えます。

気候変動の影響・環境汚染・大地震等から人命や財産を守ることが社会的な課題であるとともに、都市の再開発や運営において、地域における社会的弱者を保護しながら権利を尊重し、地域の活性化に取り組むことも課題であると考えます。

安全で強靱性があり、豊かな環境や地域コミュニティを備えたオフィスビルや住宅は、テナントの方々にとって魅力的であり、そのような環境を整えることは、事業活動における競争優位につながります。

本投資法人および資産運用会社は、テナントの方々に安全で利便性が高く快適な空間を提供することを目指します。

特にBCP（事業継続性）を重視し、耐震性能・非常電源等のハード面の充実、災害時の管理体制などのソフト面の充実に努めます。

また、地域コミュニティとの連携に取り組みながら、関係性の充実に努めます。

地域における雇用を促進するとともに児童の権利を守り、地域企業からの物資やサービスの調達を行い、地域コミュニティの活性化に取り組むことで、地域全体の活性化や資産価値の維持向上を目指します。

BCP対応

災害時でも、テナントの方々に安全で快適な執務・居住空間を継続的にご利用頂けるように、様々な観点からBCP対応の充実を図っています。

制振・免震

本投資法人が保有する大半の物件において、建物に制振壁、制振ダンパーなどの最高レベルの耐震性能が備わっており、本投資法人のポートフォリオPML^{*}は、全ての上場投資法人の中で最も低い数値を誇っています。

^{*}PML(Probable Maximum Loss)は大規模地震による予想最大損失率であり、数値が低いほど耐震性に優れていることを示します。

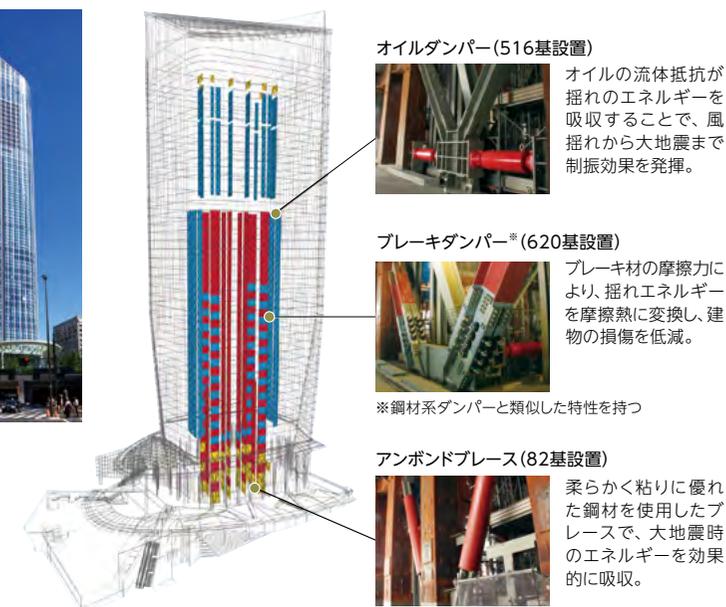
建物特性に合わせた耐震構造

本投資法人が保有する物件を開発した森ビルでは、独自の耐震基準の下、開発上の利点や空間の使い方に合せて、様々な構造手法を選択しています。

● 虎ノ門ヒルズ 森タワー

虎ノ門ヒルズ 森タワーでは、オイルダンパー、ブレイキダンパー、アンボンドブレースの3種類の制振装置を採用し、阪神・淡路大震災や東日本大震災クラスの大震災が発生しても、構造に大きな損傷を与えず事業を継続できる、高度な耐震性能を実現しています。

このような制振装置を採用することにより、一般社団法人日本建築構造技術者協会が定めるJSCA耐震性能グレード：「特級」の耐震性を有しています。



オイルダンパー(516基設置)



オイルの流体抵抗が揺れのエネルギーを吸収することで、風揺れから大地震まで制振効果を発揮。

ブレイキダンパー*(620基設置)



ブレイキ材の摩擦力により、揺れエネルギーを摩擦熱に変換し、建物の損傷を低減。

^{*}鋼材系ダンパーと類似した特性を持つ

アンボンドブレース(82基設置)



柔らかく粘りに優れた鋼材を使用したブレースで、大地震時のエネルギーを効果的に吸収。

テナント・地域社会への取り組み

非常用電源・防災備蓄

本投資法人が保有する物件のうち、六本木ヒルズでは独自のエネルギープラントによる自家発電システムが備えられており、それ以外の大半の物件についても、高性能の非常用電源機能が備えられています。

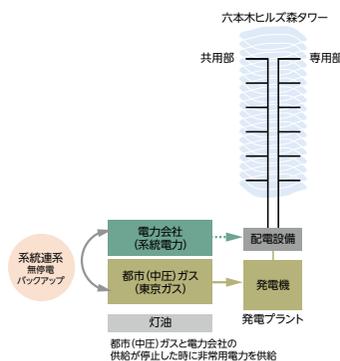
防災備蓄については、本投資法人が保有する物件を管理運営する森ビルにおいて、民間最大規模となる約27万食の備蓄食料や毛布、医薬品、簡易トイレなど、災害時に必要となる各種備蓄を施設毎に行っています。

独自のエネルギープラントによる安定的な電力供給 【六本木ヒルズ】

六本木ヒルズでは、独自のエネルギープラント(特定送配電事業施設)により、域内に電力を供給しています。

このプラントは、都市(中圧)ガスを燃料とするため、系統電力会社による電力制限の影響を受けることなく、極めて安定的な電力供給が可能です。

さらに、系統電力によるバックアップと灯油のストックも備えた3重の安定性を持つ電力供給により、一般的なSクラスビルを上回る信頼性の高い電源供給システムを構築しています。



FOCUS

非常時管理体制

本投資法人が保有する物件を管理運営する森ビルでは、震災などの有事の際、速やかに震災対策組織体制に移行し、迅速な復旧活動を行うことでテナントの方々の生活、事業の継続を支援できるように取り組んでいます。

事業エリアである六本木ヒルズ近隣2.5km圏内には、複数の防災要員社宅や管理住宅を設けており、居住者である約100名の防災要員には定期的な特別訓練を行うなど、日頃から災害発生を想定した準備を実施しています。

また、年に2回、大規模な総合震災訓練を実施するほか、防災要員は年6回実施する訓練への参加を義務づけるなど継続的な人材育成に努めています。



有事に備えた防災要員体制



森ビル総合防災訓練

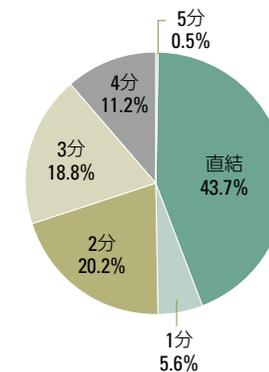
バリアフリー対応

全ての保有不動産のリスク評価を毎年行っており、その中でバリアフリー対応の評価を行い、必要に応じた取り組みを実施しています。

公共交通機関へのアクセス

不動産投資を行う際のデューデリジェンスにおいて、公共交通機関へのアクセスを重視しており、取得基準の中に、主要駅等から徒歩圏であることを定めています。

保有不動産の主要駅からの距離(徒歩)
※取得価格ベース(2020年6月時点)



テナント顧客満足度調査

本投資法人が保有するオフィスビルでは、2年に1回、住宅では一部の物件を除いて年1回の「テナント顧客満足度調査」を実施しています。調査項目は、立地やイメージなどの全体的な事項から、設備などのハード面や管理体制などのソフト面に関わる事項と多岐に渡り、頂いた意見を運営管理における参考としています。

テナント・地域社会への取り組み

地域コミュニティ

様々なコミュニケーション活動を通じて、地域コミュニティの豊かな環境を醸成することを目指しており、コミュニティ投資として本投資法人が保有する六本木ヒルズやアークヒルズでは、「ヒルズマルシェ」や「ヒルズ街育プロジェクト」など、地域の方々にも参加頂けるイベントや活動を実施しています。

ヒルズマルシェ

アークヒルズでは、「都市に生きることを「食」という重要なファクターから考え、深めて行く」というコンセプトの下、2009年秋から毎週土曜日に「ヒルズマルシェ」を開催しており、毎回約3,000人が参加しています。

都市に住んでいるからこそ、様々な産地から集まった質の高い食材と出会い、結果として産地・産物と都市に暮らす人々がつながるという、都市生活の新たなライフスタイルを提案しています。

会場ではにぎやかな雰囲気の中、たくさんの農産物が生産者から消費者へと手渡されるとともに、近隣の住民の方々や生産者とのコミュニケーションにより人と触れ合う喜びを通じて、豊かなコミュニティが育まれています。



ヒルズ街育プロジェクト

「ヒルズ街育プロジェクト」とは、森ビルが街づくりのミッションとして掲げる環境・安全・文化の3つをテーマに、子どもたちが快適な都市生活について考える体験学習機会を提供するプロジェクトです。2007年から開始し、毎年1,000人以上が参加しています。

プロジェクトの一環として行っている「環境ツアー」では、六本木ヒルズの水処理施設などを見学しながら、都市生活における水資源の大切さを学ぶ「水のヒミツ探検ツアー」や、通常は非公開のアークヒルズの屋上庭園を舞台に、自然を楽しみながら都市環境について学ぶ「ヒルズのみどり探検ツアー」などを開催しています。

また、一般公募による参加だけでなく、近隣小学校における校外学習の一環としての本プロジェクトの活用を通じて、地域コミュニティにおける子どもの学習機会の提供にも貢献しています。



非営利団体への寄付

世界の子どもたちが生まれ持った権利を守られ、平和に健やかに成長できることを願い、資産運用会社では2020年から公益財団法人 日本ユニセフ協会に毎年寄付を行っています。

資産運用会社の役員・従業員にも募金を呼びかけ、会社分と合わせて寄付を行っています。

寄付累計額 **511,380** 円

児童の権利

ユニセフによる「子供の権利とビジネス原則」に賛同するとともに支持します。

「7. 環境との関係および土地の取得・利用において、子供の権利を尊重し、推進する」に関しては、本投資法人が保有する六本木ヒルズをはじめ様々な物件において、「地域の安全性の向上」、「地域住民も権利者として再開発に参加」、「温室効果ガスの削減等の環境に配慮した未来のある開発」等が実現しています。

都市再開発プロジェクトへの投資

都市への投資基準

本投資法人および資産運用会社は、都市の再開発を通じて都市機能の更新と合理的な利用が実現し、公共福祉への貢献となることを目指しています。

本投資法人および資産運用会社は、都市再生および地域の活性化に繋がる、環境や安全にも配慮された良質な都市資産への投資を積極的に行っており、以下に、本投資法人の代表的な保有物件の事例を紹介いたします。

六本木ヒルズ：施設計画・コンセプト

施設計画

六本木ヒルズは、1986年に六本木六丁目地区が東京都から「再開発誘導地区」の指定を受けて以来、約400件の地権者と17年の歳月をかけて進めてきた民間による国内最大級の市街地再開発プロジェクトです。

区域面積約11.6haに、“文化都心”をコンセプトとして、オフィス・住宅・商業施設・文化施設・ホテル・シネマコンプレックス・放送センターなど「住む、働く、遊ぶ、憩う、学ぶ、創る」といった多様な機能が複合した街です。

アートとインテリジェンスが融合したこの街は、「アーテリジェント・シティ」と呼ばれ、世界から人が集まり、異文化間の交流の中から、新しい文化や情報が発信される拠点となっています。

コンセプト

● 開発前の状況

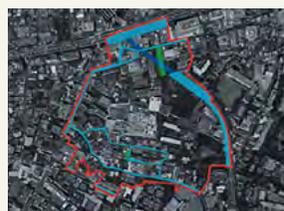
六本木ヒルズは六本木通りと環状3号線の結節点である六本木六丁目交差点の南側に位置し、計画地は六本木通りと環状3号線、テレビ朝日通りに囲まれた約11ha（六本木ヒルズ

ゲートタワーを除く)の区域となっています。

計画地の中央にはテレビ朝日の敷地が広がっており、南側の木造を中心とした低層住宅が密集して立ち並ぶ住宅地とは15m以上の高低差がありました。

住宅地の中は車と人がやっとすれ違える程度の狭い一方通行の道路で、消防車が入れず防災上の課題を抱えた地域でした。

また、六本木六丁目交差点は広域幹線道路の結節点でありながら、南側がトンネルのみの整備にとどまっており、平面接続されていませんでした。



再開発前写真



再開発後写真

● 六本木ヒルズの基盤整備

当再開発事業では、これまで実現されていなかった環状3号線（麻布十番側）と六本木通りを平面接続する連結側道を整備し広域交通網の向上を図りました。

また、連結側道の上部に広場状の歩行者デッキ（66プラザ）を設け、既存の地下横断歩道の改築整備を行い、現在の交差点を整備しました。

66プラザは隣接するメトロハットにおいて日比谷線六本木駅連絡通路と直通エスカレータで結ばれ駅利用者の利便性を向上させるとともに、六本木六丁目交差点での歩車分離を実現し、六本木から西麻布へ続く街並みの連続性を確保しています。

この66プラザは下のレベルが連結側道と敷地内車路の出

入口、さらにその下に麻布トンネルがある三層構造になっています。

道路工事と両側の建築工事を一体的に計画し同時に施工したことにより初めて実現出来たと言える、都市再開発事業ならではの手法です。

地区のメインストリートである「けやき坂通り」は、地区の東西を横断しテレビ朝日通りと環状3号線を接続しています。沿道にケヤキ並木を配し、両側敷地の壁面後退部分を含め実質幅員24mの街路空間として整備しました。

道路整備と沿道建築物の整備を一体的に行うことによって、街路景観的にデザインされたゆとりある歩行者空間を実現しました。

また敷地内に自動車専用動線を整備し（森タワー1階／センターラップ）、自動車専用動線に駐車場出入口や車寄せ、タクシーベイ、路線バスの停留所などを設け周辺道路への影響を減らしていると同時に歩車分離による安全確保を図りました。



環状3号線・六本木六丁目交差点



ループ車路



環状3号線・毛利庭園側

都市再開発プロジェクトへの投資

六本木ヒルズ：その他の取り組み

緑化

都市を高層化することで創出された足元空間を、街路や遊歩道、緑地や公園に当て、さらに建物の屋上も緑化することで、都市全体を庭園のような環境にしています。

防災施設

①都市基盤整備

開発前の地区内道路は狭く、急な部分があり、緊急車両の通行にも支障をきたす道路状況でした。

幅員16m、延長約390mの六本木けやき坂通り、六本木さくら坂などの新設道路の設置や、環状3号線と六本木通りとの平面接続などにより利便性の向上を図りました。

②特定電気事業施設

都市機能を維持する電力はなくてはならない要素であり、災害時の街の機能維持、復旧活動に必要不可欠です。

六本木ヒルズでは、地域内に電力と熱源を供給するエネルギープラントを設置することで、供給の信頼性を高めています。発電施設は、常時都市ガスを燃料に発電するが、電力会社からのバックアップに加え、備蓄している灯油を燃料に発電することも可能なシステムとなっています。

③消防水利の整備

地域内および周辺地域の災害時に寄与できるよう、100m³の消防水利を新設区道沿いの近傍に計8カ所を設置しています。また、開発以前よりあった毛利池を整備し、さらに消防ポンプ車が池に近接できる経路も確保しています。

④非常災害用井戸の整備

震災発生時に上水道の供給が停止してから復旧するまでの間、生活機能を最低限維持できるように毛利庭園近傍に1カ所、六本木さくら坂に面して1カ所に非常災害用井戸を掘削しています。

⑤災害時非常用トイレの整備

震災発生時に地域内に避難した人のトイレ利用のために、さくら坂公園(港区提供公園)内に2カ所簡易トイレの設置が可能なようにマンホールなどを整備しています。

このマンホールからの排水管に関しては、下水道管接続部と下水道本管も含め耐震構造となっています。

⑥備蓄倉庫の整備

六本木ヒルズ森タワーの地下1階に約380m²の倉庫スペース、六本木さくら坂南側に約200m²の備蓄倉庫を整備しています。



非常災害用井戸の操作盤



非常災害用井戸の排水口



非常災害用井戸の操作訓練

⑦エリア防災監視

六本木ヒルズには、3棟の超高層建物を中心に大型の建物だけでも11棟の建物が立ち並び、また、建物の地下階、低層階が街区ごとに連続し、ひとつの街を形成しています。

さらに、東京メトロ日比谷線六本木駅、北側に隣接する六本木ヒルズノースタワーとは地下連絡通路で接続され周辺地域の施設とのつながりを持っています。

この街全体で、災害時に情報を共有し安全を確保できるようなエリア防災監視システムを構築しました。

コミュニティ

都心部における地域内の交流や人と人のつながりの希薄化が懸念される一方で、エリアマネジメントやタウンマネジメントといった仕組みが注目を集める昨今、六本木ヒルズでも「街」としての広がりある活動を重視してまいりました。

この街に集う様々な人々の横の連携を図り、周辺の町会とも連動しながら地域活動の中核として街づくりをさらに推進するものとして「六本木ヒルズ自治会」を発足させました。

当自治会は、17年に及ぶ市街地再開発事業を主導してきた「六本木六丁目地区市街地再開発組合」の基盤を継承しながら、新たにこの街に暮らす住人や店舗、企業などを迎えて立ち上げたものです。

当自治会では、防災・防犯といった街ぐるみのセキュリティ強化に加えて、複合都市・六本木ヒルズならではの、国籍も職業も年齢も多様な人々が地域活動に積極的に参加できる、開かれたコミュニティを形成することを目的としています。

都市再開発プロジェクトへの投資

FOCUS

六本木ヒルズの主な活動

①六本木ヒルズ震災訓練

震災時における被害を少しでも軽減することを目的として開催された総合防災訓練です。
ヒルズ内の震災井戸・防災用品・建物構造などが確認でき、応急手当などの体験訓練を行います。

②六本木ヒルズの春祭り、夏祭り

六本木ヒルズ自治会が主催となる春と夏のお祭りです。

春祭りは、桜の開花の時期にあわせて実施。毛利庭園の桜とさくら坂の若い並木がライトアップされ、毛利庭園にはヒルズ内の商業施設やテレビ朝日の屋台が出店します。

夏祭りは、麻布十番祭り実施時に同時開催するイベントです。六本木ヒルズアリーナにやぐらを組み、ヒルズ内の商業施設やテレビ朝日の屋台が出店します。これらのお祭りは、自治会が「つくり、参加し、楽しむ」地域コミュニティイベントとして継続しています。

③六本木クリーンアップ

自治会の環境美化部会が中心になり毎月第3土曜日に活動を続けている六本木クリーンアップです。

「六本木の街をきれいにしよう」との思いから始まったこの清掃ボランティアは、毎回100名ほどの参加者が集まり、六本木の街がきれいになるよう、熱心に、そして楽しく、清掃ボランティア活動を行っています。

参加者は、レジデンスの居住者を始め、ヒルズ内施設や商業店舗のスタッフの方、オフィスワーカーや清掃スタッフ、ハリウッド専門学校生徒さんと、ヒルズの様々な施設から積極的に参加いただいており、その輪は近隣高校やロータリークラブなどヒルズ外にも広がっています。

パブリックアート

六本木ヒルズを東京の文化の中心地にしようというアイデアの一環としてスタートした「六本木ヒルズパブリックアート&デザインプロジェクト」。

敷地内の各所に20人以上の世界的アーティストやデザイナーに特別に制作を依頼したもので、「文化都心」というテーマに相応しい大規模な計画が街全体に展開されています。

アートとデザインの境界を越えた、美しく、機能的な作品が、創造的な文化都心の景観を形づくっています。



震災訓練の様子



六本木ヒルズ夏祭りの様子



六本木クリーンアップの様子

PM会社との協働・協定

方針・考え方

不動産賃貸事業におけるPM会社は、ステークホルダーであり、サステナビリティに関わる業務推進にはPM会社との価値観の共有が不可欠だと考えます。

PM会社との価値観共有のため、年2回、書面によるサステナビリティに関する体制・方針等の確認を行っています。さらに、1年に1回、外部評価機関と共同でPM会社評価を行い、フィードバック面談やコンプライアンス交流会を通じてPM会社と結果を共有し、問題意識の共有、改善を図っています。

このような取り組みに加えて、運用資産の環境パフォーマンスに関して、PM会社から報告を受けることでモニタリングを行い、環境対策工事の追加といった各種施策の検討を実施するとともに、GRESBリアルエステイト評価等の外部評価を通じて、環境パフォーマンスの相対評価を行っています。

PM会社の選定及び管理方針

本投資法人は、運営管理の目的を達成するために、以下に従い、運営管理業務をPM会社に委託するものとし、当該PM会社との密接な連携及び協力体制の構築に努めます。

PM会社への業務委託

本投資法人は、運用資産に係る不動産の運営管理に関する種々の施策の実施及びその提案に関する業務を、必要に応じてPM会社に委託します。なお、運用資産に係る不動産におけるテナントとの賃貸借において、マスターリース方式を導入する場合、当該不動産のPM会社をマスターレシーとする事ができるものとします。

PM会社の選定基準

本投資法人は、本投資法人の投資方針、運用資産に係る不動産の運営管理の方針を理解し、本投資法人と認識を共有して行動できるPM会社を、以下の点を考慮した上で委託先として選定します。

- 業歴
- 財務体質
- 組織体制
- 当該不動産が所在する地域の不動産市場に関する知識及び経験
- 当該不動産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- 新規テナントの誘致能力
- 当該不動産に関するレポート能力
- 報酬及び手数料の水準
- サステナビリティに関する方針・体制及び提案・実行能力

なお、上記に加えて、以下のいずれかに該当する場合には、森ビル株式会社をPM会社として選定することができるものとします。

- 当該不動産を計画若しくは開発した、又はこれまで運営管理を行っていた等、物件に関する運営管理上の詳細な状況を、同社が最も把握していると判断される場合
- 当該不動産を含む一定の地域内にある複数の不動産を同社が既に運営管理しているため、スケールメリットの発揮等、効率的な運営管理が見込める場合
- 当該不動産の新規テナント誘致に関する情報網及び営業力並びに当該不動産に対する管理能力等の観点から、同社に委託することが有効かつ適切と判断される場合

PM会社の管理

本投資法人は、原則として毎月、以下の事項につきPM会社から報告を受けることにより、運用資産に係る不動産の運営管理状況を把握し、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うものとします。

- テナントからの入金状況
- 経費等の支出状況
- テナントの入退居状況
- 運用資産に係る不動産の施設管理の状況（躯体及び設備の維持管理状況、並びに修繕工事の実施状況及び翌月以降の実施計画等）
- テナントからの要望及びクレーム、並びにそれへの対応状況
- 運用資産に係る不動産の所在地近辺の賃貸市場動向

PM会社との協働・協定

PM会社の評価

運営管理業務を委託する契約の期間は、原則として信託契約（不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合）又はマスターリース契約（マスターリース方式を導入している場合）の契約期間と同一としますが、委託者の判断により中途解約を行うことができることとしたうえ、1年に1回以上、PM会社の運営管理業務に対する評価を以下の観点より実施します。かかる評価の結果、当該PM会社が選定基準を満たさないと判断された場合、本投資法人は、PM契約を解約してPM会社を変更するものとします。また、評価結果に基づき必要に応じPM会社に適宜指導を行い、その業務レベルの向上を図るものとします。また、必要に応じ委託業務の内容や契約条件の見直しを行い、委託料及び管理コストの適正化を図るものとします。

- リーシングマネジメント状況
- 建物運営管理状況
- 工事施工管理状況
- 会計経理補助業務の状況
- 報告状況
- サステナビリティの管理状況
- その他業務状況

従業員・契約業者のための 不動産ポートフォリオ管理方針

不動産ポートフォリオの管理においては、当社の従業員への配慮はもちろんのこと、契約業者の選定においても、ESGへの取り組みを評価しており、社会面では特に従業員の「健康・安全」、「公正な賃金」等への取り組みを確認しています。

投資主への取り組み

方針・考え方

中長期的な投資主価値の向上を図るためには、短期業績を近視眼的に追及するのではなく、社会や経済環境の変動を見極めながら戦略や方針を策定し、投資主と十分なコミュニケーションを行って、目指す方向性を共有することが必要であると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、投資判断に資する公平で正確な情報をタイムリーに開示することを方針とします。

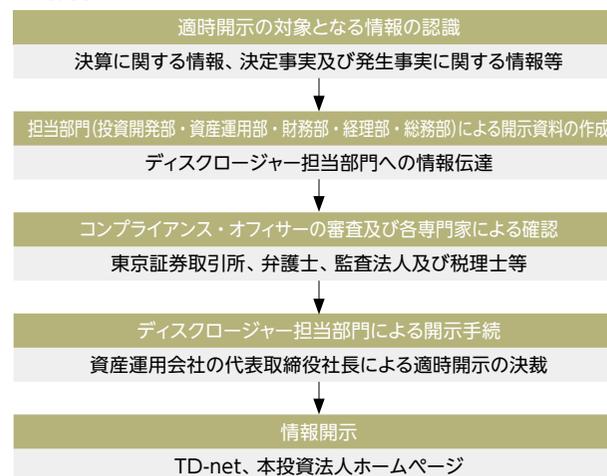
投資主との双方向のコミュニケーションを積極的に図りながら、方針や運用状況を伝達するとともに、投資主の意見を事業活動に取り入れることにも努め、長期的な信頼関係を構築することを目指します。

IRポリシー

開示方針

- (1)本投資法人は、資産の運用に当たり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示します。
- (2)本投資法人は、上記(1)に基づき、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。
- (3)本投資法人は、上記(2)に基づき集約された情報について、必要に応じて外部の専門家などに意見を求め、開示の要否、内容および時期について迅速に決定します。
- (4)投資信託及び投資法人に関する法律、金融商品取引法その他の適用法令に従い開示が必要な情報、ならびに株式会社東京証券取引所および一般社団法人投信協会などがそれぞれ要請する情報開示については、それぞれ所定の様式に従って行います。
- (5)投資家にとって投資判断上重要な情報については、自主的かつ積極的に開示します。
- (6)本投資法人が物件の取得に当たり、フォワード・コミットメント等を行う場合には、法令等に従い、適切に情報を開示するものとします。

適時開示フロー



IR活動

本投資法人のIR スケジュールは以下のとおりです。

- 決算月：1月、7月
- 決算発表(決算短信)：3月、9月
- 決算説明会：3月、9月
- 資産運用報告発送：4月、10月

決算短信や決算説明会資料、資産運用報告などについては、本投資法人のホームページに適宜掲載します。

IR活動に関する活動状況の詳細については、[「IR情報 IRライブラリ 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」](#)内の「2.投資法人及び資産運用会社の運用体制等(3)利益相反取引への取り組み等」をご参照ください。

投資主への取り組み

IRツールの充実

資産運用報告

決算期毎に投資主にお届けする報告書で、決算の概要や運用資産の状況などについて、「法定ページ」と概要をわかりやすくまとめた「任意ページ」で構成しています。

決算説明会資料

決算の概要や運用資産の状況をまとめた資料で、決算発表後に行うアナリストおよび機関投資家向け説明会や個人投資家向け説明会、機関投資家との個別IRミーティングで使用しています。

プレスリリース

上場投資法人として求められる適時開示に加えて、投資主に有用と判断する情報を開示しています。

ホームページ

本投資法人の概要や方針、運用資産の状況、最新のプレスリリースなどの様々な情報を分かりやすくタイムリーに掲載しています。

IR活動実績

資産運用の最新状況や方針などについて説明を行い、投資主の意見を聞いて運用の参考とするための双方向コミュニケーションの場として、様々なIR活動を行っています。

2019年のIR活動実績

機関投資家向け決算説明会	2回
個人投資家向けコンファレンス参加	1回
機関投資家向けコンファレンス参加	1回
機関投資家個別IRミーティング	124回

外部評価

全上場企業ホームページ充実度ランキング

日興アイ・アール株式会社が、独自の視点で設定した客観的な評価項目に基づき、全上場企業のホームページについて情報開示の充実度を調査した結果のランキングです。



インターネットIR表彰

大和インベスター・リレーションズ株式会社が、上場企業のIRサイトを独自の基準で評価・採点し、特に優秀なサイトを構築し、情報開示ならびにコミュニケーション活動で有効に活用している企業を選定するものです。





ガバナンスへの 取り組み



Governance

コーポレートガバナンス

方針・考え方

サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を目指すためには、社会に信頼される企業であり続けることが必要不可欠であると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、そのことを強く認識し、公正で効果的なコーポレートガバナンスの構築に取り組み、コンプライアンスとリスクマネジメントを徹底して内部統制の充実を図ります。

投資法人の統治

本投資法人の機関は、投信法の定めるところにより、全ての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、役員会および会計監査人により構成されています。

執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。また、監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。役員会は、執行役員と監督役員により構成され、執行役員の重要な職務の執行に対する承認や計算書類等の承認等の投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。

また、執行役員が各監督役員に対し、資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理その他に関して随時報告を行い、各監督役員が求める調査等に対して報告を行うことにより、執行役員の職務の執行に関する監督を行っています。

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職務を行います。

以下の詳細については、[「IR情報 IRライブラリ」内「有価証券報告書」](#)における「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

- 投資主総会
- 執行役員、監督役員及び役員会
- 会計監査人
- 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続
- 内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携
- 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況



有価証券報告書

<https://www.mori-hills-reit.co.jp/ir/tabid/247/Default.aspx>

コーポレートガバナンス

役員状況

役職名	氏名	主要略歴	所有投資 口数
執行 役員	 磯部 英之	1993年4月 三井不動産株式会社 入社 2002年5月 ペンシルバニア大学ウォートンスクール 経営学修士(MBA) 2002年6月 コロニーキャピタル・アジアパシフィック 入社 2003年11月 森ビル・アーバンファンド株式会社(現:森ビル・インベストメントマネジメント株式会社) 入社 2005年4月 同社 事業開発部長 2005年10月 同社 投資開発部長 2007年7月 同社 投資顧問部長 2007年11月 森ビル株式会社 財務本部財務企画部 担当部長 2008年4月 同社 財務本部 事業開発部長 2010年6月 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役社長(現任) 2011年4月 本投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員 (役員会 議長)	 田村 誠邦	1977年4月 三井建設株式会社 入社 1985年9月 三井信託銀行株式会社(現:三井住友信託銀行株式会社)不動産部 出向 1986年10月 株式会社シグマ開発計画研究所 入社 1990年2月 不動産鑑定士登録 1990年9月 株式会社シグマ開発計画研究所 取締役 1997年4月 株式会社アークブレイン 代表取締役(現任) 2004年4月 明海大学不動産学部不動産学科・同大学院不動産学研究所 非常勤講師 2006年2月 本投資法人 監督役員(現任) 2018年1月 日本メディカルソリューションズ株式会社 取締役(現任) 2018年5月 明治大学 研究・知財戦略機構 特任教授(現任)	0
監督 役員	 西村 光治	1992年4月 弁護士登録 1992年4月 松尾総合法律事務所 入所 2004年4月 中央大学 法学部専任講師(現任) 2004年11月 弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士(現任) 2014年12月 株式会社セラク 社外取締役(現任) 2017年4月 本投資法人 監督役員(現任) 2018年6月 オーシャン ネットワーク エクスプレスホールディングス株式会社 監査役(現任) 2020年10月 株式会社プラスアルファ・コンサルティング 社外取締役(現任)	0

監督役員の独立性と役員会議長

監督役員2名は投信法に基づく独立役員です。役員会議長は、独立役員である監督役員の田村誠邦です。

役員構成に関する

ジェンダーダイバーシティに関する方針

現在、女性の役員は存在しませんが、ジェンダーダイバーシティを重視する考え方を支持・尊重するとともに、今後、女性役員の比率を上昇させる方針です。

【目標】女性役員比率 **30** %以上(2021年)

(注)執行役員及び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、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

コーポレートガバナンス

役員を選任基準

本投資法人の役員は、投信法等各法令に定める欠格事由に該当していないことを前提に、下記の選任理由により選定しています。なお、各役員は投資主総会の決議により選任されます。

役員を選任基準

役職	氏名	選任理由	2020年1月期(第27期) 役員会 出席状況
執行役員	磯部 英之	不動産金融業に関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から業務を執行することが期待されるため、本投資法人の執行役員に適任であると判断したものです。	5回/5回 (100%)
監督役員 (役員会議長)	田村 誠邦	不動産の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されるため、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	5回/5回 (100%)
監督役員	西村 光治	法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されるため、本投資法人の監督役員に適任であると判断したものです。	5回/5回 (100%)

役員会の実効性評価

役員会の実効性について、年1回、自己評価を行うことで課題を抽出し、改善につなげていきます。

2020年5月に実施した評価においては概ね高い評価で、役員会の実効性は確保されていると評価されました。一方で、専門性やジェンダーなど役員多様性について更に改善すべき課題として認識されました。

本投資法人は、今回の自己評価も踏まえ、今後も役員会の更なる実効性向上に努めてまいります。

役員報酬・投資口保有ポリシー

本投資法人の役員は、インサイダー取引防止の観点から本投資法人の投資口を売買してはならない旨、本投資法人における「内部者取引管理規程」に定めています。

役員報酬

役職名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	磯部 英之	森ビル・インベストメントマネジメント 株式会社代表取締役社長	—
監督役員	田村 誠邦	株式会社アークブレイン 代表取締役	2,100
	西村 光治	弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士	2,100

会計監査人

会計監査人	継続監査期間
EY新日本有限責任監査法人	2006年2月から現在まで

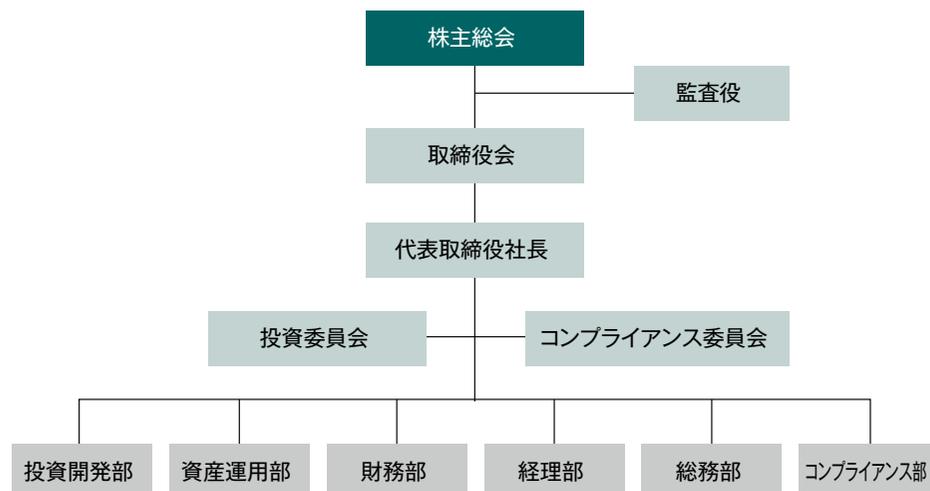
会計監査人報酬

	2019年7月期	2020年1月期
監査証明業務に基づく報酬	12,700千円	12,700千円
非監査業務に基づく報酬	0円	0円

コーポレートガバナンス

投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社に委託して行います。資産運用会社の組織は以下のとおりです。



それぞれの業務の概略については、[\[IR情報 IRライブラリ\]](#)内「[有価証券報告書](#)」における「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

資産運用会社の取締役会開催状況

役職	氏名	2020年3月期 取締役会出席状況
代表取締役社長	磯部 英之	10回／10回 (100%)
取締役	瀬川 幸二郎	10回／10回 (100%)
取締役	高野 利雄	10回／10回 (100%)
監査役	杉信 篤	10回／10回 (100%)

内部監査体制

資産運用会社において、「内部監査規程」を定めており、代表取締役社長の下、コンプライアンス部長を内部監査責任者とする体制です。

内部監査計画を策定したうえで実行し、課題が発見された場合には担当部署に改善勧告・指示を行い、監査結果については、資産運用会社の取締役会へ報告が行われます。

また、一部の内部監査業務について、外部の専門機関に業務委託を行うことで外部視点による評価を行う仕組みも導入しています。

コンプライアンス・企業倫理

方針・考え方

金融商品取引業者には金融商品市場の公正性および投資者からの信頼を確保する観点からコンプライアンスを重視した経営姿勢が求められており、本投資法人および資産運用会社におけるコンプライアンスの不徹底が社会の信頼を損ない、経営基盤を揺るがし得る事態を招く極めて重大なリスク要因であると認識しています。

本投資法人および資産運用会社は、各種法令等を厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすることを経営の基本原則とし、高い倫理観を持って業務に取り組み、コンプライアンスの徹底に努めます。

法令等遵守のための態勢および取り組み

資産運用会社においては、取締役会を頂点に、代表取締役社長、コンプライアンス部、コンプライアンス・オフィサーおよびコンプライアンス委員会がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定や検証を行っています。

資産運用会社は、コンプライアンスに関する行動原則を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定すると共に、利益相反取引の防止、反社会的勢力との関係遮断などコンプライアンスに関する主要なリスクを管理するための社内規程を整備し、定期的な研修等により全役職員に周知徹底を図ることで、問題の未然防止に努めています。加えて、内部監査および内部通報制度などの監視・相談システムを設け、問題の早期発見・是正に努めています。

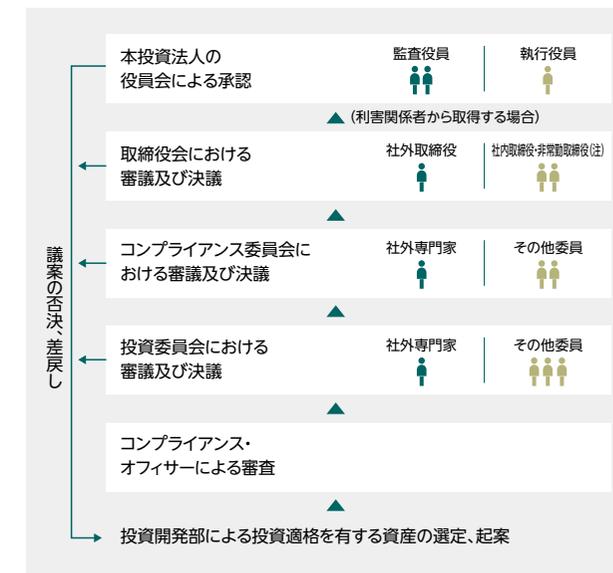
これらの取り組み状況は、取締役会に報告のうえ、定期的なリスクアセスメントに活用しています。

資産の取得に関する決定の手続き

詳細については、「[IR情報 IRライブラリ 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書](#)」内の「2.投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組み等」をご参照ください。

 [不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書](https://www.mori-hills-reit.co.jp/ir/tabid/252/Default.aspx)
<https://www.mori-hills-reit.co.jp/ir/tabid/252/Default.aspx>

資産の取得に関する決定の手続き



(注) 利害関係者から取得する場合、非常勤取締役は利害関係者の役員に該当するため、取締役会の決議に参加することはできません。

利益相反取引への取り組み

資産運用会社は、投資運用業の本旨に則し、本投資法人のために忠実にかつ善良な管理者の注意をもってその業務を遂行する必要があり、コンプライアンスの不徹底、特に、スポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資者の信頼を損ない、また本投資法人及び資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、以下のとおり、本投資法人の利益が害される利益相反取引の防止及びコンプライアンスの徹底に努めています。

コンプライアンス・企業倫理

反社会的勢力との関係遮断

資産運用会社は、「反社会的勢力対応に係る基本規程」において、「反社会的勢力とは、取引関係を含めて一切の関係を遮断する」旨を定め、反社会的勢力対応に関する統括管理責任者および不当要求防止責任者を配置するなど、社内体制の整備に努めるとともに、全役職員に対し、社内研修などを通じ反社会的勢力への対応方法などについて定期的な研修等により全役職員への周知徹底を図っています。

不正・腐敗防止

資産運用会社において、コンプライアンスに関する行動原則を定めた「コンプライアンス・マニュアル」を策定し、贈収賄の禁止やインサイダー取引の禁止など各種法令等を厳格に遵守することはもとより、疑念や不信を招くような接待や贈答や便宜の授受など利益相反が生じるおそれのある行為を禁止しています。

コンプライアンス違反あるいは疑義のある事実が認識された場合は、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告することが定められており、コンプライアンス・オフィサーが、法令・諸規則等に照らして必要があると判断する場合には、社長およびコンプライアンス委員会に報告され、適切な対処が実行されます。

これらの禁止行為については、資産運用会社の社長を最終責任者、コンプライアンス・オフィサーを統括責任者とする体

制の下、定期的な研修等を通じて全ての従業員への周知徹底を図るとともに、内部監査および内部通報制度などの監視・相談システムを設け、問題の未然防止および早期発見・是正に取り組んでいます。これら一連の取り組み状況は、定期的に資産運用会社の取締役会および投資法人の役員会に報告が行われ、両機関が監督を行う体制です。

また、リスクアセスメントにおいて高リスクと判断されている「新たな企業との取引」や「仲介業者との取引」においては、相互の不正・腐敗防止方針の伝達・確認を行うとともに、デューデリジェンスにおいて、反社チェックやインサイダー情報の管理体制等の確認を行います。さらに内部監査において、リスクアセスメントにおいて抽出した項目に従って、不審な点の有無を確認する体制を取っています。

コンプライアンス関連の実績

(年度)

	2015	2016	2017	2018	2019
コンプライアンス研修の実施回数	4	4	4	4	4
政治献金の総額(円)	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の摘発件数	0	0	0	0	0
不正・腐敗関連の処分・解雇件数	0	0	0	0	0
不正・腐敗に関連する罰金、罰則、和解コスト(円)	0	0	0	0	0

内部通報

法令・社内規定・行動原則その他企業倫理に反するおそれのある行為について、全ての自社従業員(契約社員・パートタイマー等を含む)および取引事業者の全ての従業員(契約社員・パートタイマー等を含む)が外部の弁護士に直接通報できる「公益通報制度」を設け、全役職員に周知徹底を図ることで、問題の未然防止および早期発見・是正に取り組んでいます。

通報を受けた場合には、資産運用会社の「公益通報者保護規程」に則り、外部の弁護士が指名するメンバーによる調査委員会が、通報者の秘匿性や関係当事者のプライバシーに配慮しつつ、必要な調査および対応を実施することとしています。

また、通報を行ったことを理由とする不利益取扱いや嫌がらせ等の報復措置を禁止するとともに、通報後の職場環境が悪化することのないよう適切な措置を講じることで、通報者保護および内部通報制度を適切に機能させるための環境整備に努めています。

通報件数及び是正措置の概要(件)

(年度)

	2015	2016	2017	2018	2019
通報件数及び是正措置(件)	0	0	0	0	0

リスクマネジメント

方針・考え方

企業活動においては様々なリスクが存在し、それらのリスクが顕在化することにより、業績の低下や社会からの信頼低下につながる恐れがあると考えます。

本投資法人および資産運用会社は、業務遂行上の様々なリスクが企業価値を損ねる恐れがあることを十分に認識し、社会情勢や事業環境の変化に応じたリスクを洗い出し、適切なモニタリングおよび対応を実施することにより、未然防止および発生時の被害の最小化に努めます。

リスクマネジメント体制

資産運用会社において、「リスク管理規程」を定めており、取締役会がリスク管理方針の策定、適切なリスク管理体制の整備を統括します。

さらに投資法人の役員会は、定期的に資産運用会社から報告を受け、リスクマネジメント全般について監督を行います。

実務においては、資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーを統括者、部長を各部のリスク管理の責任者とし、担当業務に係るESGリスク・運用リスク・財務リスク・事務リスク・システムリスク等の様々なリスクを洗い出すとともに、各リスクの内容に合わせた適正なレベルのモニタリングを行います。

さらにコンプライアンス・オフィサーは、リスクの管理状況を、定期的に資産運用会社の取締役会および投資法人の役員会に報告し、必要な対応の確認やリスク管理プロセスの有効性の見直しが行われます。

情報セキュリティ

情報漏洩は企業としての信頼を損ねるものとなり、投資主をはじめとする様々なステークホルダーに多大な迷惑を掛ける事態となります。

資産運用会社において、「情報管理規程」を定めており、業務上取り扱う情報について、適切な管理を実施するための情報漏洩防止策を講じるとともに、情報管理者による利用監視やシステム強化を実行することで、情報セキュリティの強化に努めています。

GRIスタンダード対照表

●本報告書はGRIスタンダードの「中核(Core)オプション」に準拠して作成しています。

[一般開示事項]

● GRIスタンダード100シリーズ(共通項目) ☆は「中核(Core)」オプションの開示事項

		開示事項	本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体
GRI 102：一般開示事項 2016	組織のプロフィール		
	102-1 ☆	組織の名称	P4 概要
	102-2 ☆	活動、ブランド、製品、サービス	P6-7 投資方針 ポートフォリオ一覧(https://www.mori-hills-reit.co.jp/portfolio/tabid/122/Default.aspx)
	102-3 ☆	本社の所在地	P4 概要
	102-4 ☆	事業所の所在地	P4 概要
	102-5 ☆	所有形態および法人格	P4 概要
	102-6 ☆	参入市場	P6-7 投資方針
	102-7 ☆	組織の規模	P4 概要
	102-8 ☆	従業員およびその他の労働者に関する情報	P25 人事データ
	102-9 ☆	サプライチェーン	P6-7 投資方針
	102-10 ☆	組織およびそのサプライチェーンに関する重大な変化	該当なし
	102-11 ☆	予防原則または予防的アプローチ	P9 考え方と体制 P12 環境管理システム(EMS) P44 リスクマネジメント
	102-12 ☆	外部イニシアティブ	P15 TCFDへの賛同・対応/気候変動イニシアティブへの参加
	102-13 ☆	団体の会員資格	P4 概要
	戦略		
	102-14 ☆	上級意思決定者の声明	P5 トップメッセージ
	102-15 ☆	重要なインパクト、リスク、機会	P17 気候関連リスクと機会
倫理と誠実性			
102-16 ☆	価値観、理念、行動基準・規範	P3 基本理念 P42 法令等遵守のための態勢および取り組み	
102-17	倫理に関する助言および懸念のための制度	P43 内部通報	

GRIスタンダード対照表

[一般開示事項]

● GRIスタンダード100シリーズ(共通項目) ☆は「中核(Core)」オプションの開示事項

	開示事項	本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体	
GRI 102：一般開示事項 2016	ガバナンス		
	102-18 ☆	ガバナンス構造	P38 投資法人の統治
	102-19	権限移譲	P9 サステナビリティ推進体制 P41 投資法人の運用体制
	102-20	経済、環境、社会項目に関する役員レベルの責任	P9 サステナビリティ推進体制
	102-21	経済、環境、社会項目に関するステークホルダーとの協議	P23 ステークホルダー・エンゲージメント
	102-22	最高ガバナンス機関およびその委員会の構成	P39 役員の状況
	102-23	最高ガバナンス機関の議長	P39 役員の状況
	102-24	最高ガバナンス機関の指名と選出	P40 役員の選任基準
	102-25	利益相反	P42 利益相反取引への取り組み
	102-26	目的、価値観、戦略の設定における最高ガバナンス機関の役割	P9 サステナビリティ推進体制
	102-27	最高ガバナンス機関の集会的知見	—
	102-28	最高ガバナンス機関のパフォーマンスの評価	P40 役員会の実効性評価
	102-29	経済、環境、社会へのインパフトの特定とマネジメント	P10 マテリアリティ
	102-30	リスクマネジメント・プロセスの有効性	P16 気候変動リスクマネジメント P44 リスクマネジメント
	102-31	経済、環境、社会項目のレビュー	P9 サステナビリティ推進体制
	102-32	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	P2 編集方針
	102-33	重大な懸念事項の伝達	P44 リスクマネジメント
	102-34	伝達された重大な懸念事項の性質と総数	P43 内部通報
	102-35	報酬方針	P40 役員報酬・投資口保有ポリシー
	102-36	報酬の決定プロセス	P40 役員報酬・投資口保有ポリシー
102-37	報酬に関するステークホルダーの関与	—	
102-38	年間報酬総額の比率	—	
102-39	年間報酬総額比率の増加率	—	

GRIスタンダード対照表

[一般開示事項]

● GRIスタンダード100シリーズ(共通項目) ☆は「中核(Core)」オプションの開示事項

	開示事項	本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体	
GRI 102：一般開示事項 2016	ステークホルダー・エンゲージメント		
	102-40 ☆	ステークホルダー・グループのリスト	P23 ステークホルダー・エンゲージメント
	102-41 ☆	団体交渉協定	P25 労使関係・団体交渉協定
	102-42 ☆	ステークホルダーの特定および選定	P23 ステークホルダー・エンゲージメント
	102-43 ☆	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ方法	P23 ステークホルダー・エンゲージメント
	102-44 ☆	提起された重要な項目および懸念	P23 ステークホルダー・エンゲージメント
	報告書のプロフィール		
	102-45 ☆	連結財務諸表の対象になっている事業体	有価証券報告書 (https://www.mori-hills-reit.co.jp/ir/tabid/247/Default.aspx)
	102-46 ☆	報告書の内容および項目の該当範囲の確定	P2 編集方針
	102-47 ☆	マテリアルな項目のリスト	P10-11 ESGに関わる重要課題(マテリアリティ)
	102-48 ☆	情報の再記述	該当なし
	102-49 ☆	報告における変更	該当なし
	102-50 ☆	報告期間	P2 レポートの対象期間
	102-51 ☆	前回発行した報告書の日付	—
	102-52 ☆	報告サイクル	P2 発行
	102-53 ☆	報告書に関する質問の窓口	P2 お問い合わせ先
	102-54 ☆	GRIスタンダードに準拠した報告であることの主張	P2 編集方針 ※本レポートはGRIスタンダードの「中核(Core)オプション」に準拠し、作成しています
	102-55 ☆	GRI内容索引	本表
	102-56 ☆	外部保証	P16 温室効果ガス削減

GRIスタンダード対照表

[マテリアルな項目]★の項目はマテリアルな項目

当社が特定した5つの重要課題とGRIスタンダードのマテリアルな項目の関連性を以下の通り整理しました。

「GRIスタンダード対照表」では、マテリアルな項目のほか、関連した項目も一部掲載しています。

	重要課題	GRIスタンダードマテリアルな側面
E	<ul style="list-style-type: none"> ● 温室効果ガスの削減/保有物件の省エネルギー推進 ● 再生可能エネルギーの活用 	302：エネルギー 305：大気への排出
	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然との共存 	304：生物多様性 307：環境コンプライアンス
	<ul style="list-style-type: none"> ● サステナビリティ認証への対応 	417：マーケティングとラベリング
S	<ul style="list-style-type: none"> ● BCP対応(防災・建物のレジリエンス) ● テナントの健康・快適性・利便性 	413：地域コミュニティ 416：顧客の安全衛生
	<ul style="list-style-type: none"> ● 人権の尊重 ● ダイバーシティの推進 	405：ダイバーシティと機会均等 406：非差別 407：結社の自由と団体交渉
	<ul style="list-style-type: none"> ● 人材育成 	404：研修と教育
	<ul style="list-style-type: none"> ● 健康で快適な職場環境とワークライフバランスの推進 ● 従業員満足度の向上 	401：雇用 403：労働安全衛生
	<ul style="list-style-type: none"> ● ステークホルダーとの双方向コミュニケーション 	(404：研修と教育) (406：非差別) (413：地域コミュニティ)
G	<ul style="list-style-type: none"> ● コーポレートガバナンスの強化 ● コンプライアンス・企業倫理の徹底 ● 利益相反取引の防止 ● リスクの特定と管理対応 ● ESG情報の情報開示要請への対応 	205：腐敗防止 419：社会経済面のコンプライアンス

GRIスタンダード対照表

[マテリアルな項目] ★の項目はマテリアルな項目

● GRIスタンダード200シリーズ(経済項目)

	開示事項		本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体
経済パフォーマンス			
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	財務ハイライト (https://www.mori-hills-reit.co.jp/finance/tabid/138/Default.aspx)
	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	P17 気候関連リスクと機会
	201-3	確定給付型年金制度の負担、その他の退職金制度	有価証券報告書 (https://www.mori-hills-reit.co.jp/ir/tabid/247/Default.aspx)
	201-4	政府から受けた資金援助	該当なし
地域での存在感			
GRI 202：地域での存在感 2016	202-1	地域最低賃金に対する標準新人給与の比率(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	—
間接的な経済的インパクト			
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	P31-33 都市再開発プロジェクトへの投資
	203-2	著しい間接的な経済的インパクト	P31-33 都市再開発プロジェクトへの投資
調達慣行			
GRI 204：調達慣行 2016	204-1	地元サプライヤーへの支出の割合	日本国内のサプライヤーへの支出割合は100%です
★腐敗防止			
GRI 103：マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P42-43 コンプライアンス・企業倫理
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
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	P43 不正・腐敗防止
	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	P43 不正・腐敗防止
	205-3	確定した腐敗事例と実施した措置	P43 不正・腐敗防止
反競争的行為			
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	—

GRIスタンダード対照表

[マテリアルな項目] ★の項目はマテリアルな項目

● GRIスタンダード300シリーズ(環境項目)

	開示事項		本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体
原材料			
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	—
★エネルギー			
GRI 103 : マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P15-19 CO ₂ (気候変動)
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
GRI 302 : エネルギー 2016	302-1	組織内のエネルギー消費量	P16 温室効果ガス削減
	302-2	組織外のエネルギー消費量	P16 温室効果ガス削減
	302-3	エネルギー原単位	P16 温室効果ガス削減
	302-4	エネルギー消費量の削減	P16 温室効果ガス削減
	302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	P18 省エネルギーの推進
水			
GRI 303 : 水と排水 2018	303-1	共有資源としての水との相互作用	P20 資源循環(水・廃棄物)
	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	P20 水資源の有効活用
	303-4	排水	—
	303-5	水消費	—

GRIスタンダード対照表

[マテリアルな項目] ★の項目はマテリアルな項目

● GRIスタンダード300シリーズ(環境項目)

	開示事項		本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体
★生物多様性			
GRI 103 : マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P22 緑化と生物多様性
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
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、賃借、管理している事業サイト	P22 生物多様性
	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	P22 生物多様性
	304-3	生息地の保護・復元	P22 生物多様性
	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	該当なし
★大気への排出			
GRI 103 : マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P15-19 CO ₂ (気候変動)
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
GRI 305 : 大気への排出 2016	305-1	直接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ1)	P16 温室効果ガス削減
	305-2	間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ2)	P16 温室効果ガス削減
	305-3	その他の間接的な温室効果ガス(GHG)排出量(スコープ3)	P16 温室効果ガス削減
	305-4	温室効果ガス(GHG)排出原単位	P16 温室効果ガス削減
	305-5	温室効果ガス(GHG)排出量の削減	P16 温室効果ガス削減
	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スタンダード対照表

[マテリアルな項目] ★の項目はマテリアルな項目

● GRIスタンダード300シリーズ(環境項目)

	開示事項		本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体
排水および廃棄物			
GRI 306：排水および廃棄物 2016	306-1	排水の水質および排出先	—
	306-2	種類別および処分方法別の廃棄物	P21 リサイクルの推進
	306-3	重大な漏出	P21 汚染対策
	306-4	有害廃棄物の輸送	—
	306-5	排水や表面流水によって影響を受ける水域	—
★環境コンプライアンス			
GRI 103：マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P12 環境管理システム (EMS)
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
GRI 307：環境コンプライアンス 2016	307-1	環境法規制の違反	該当なし
サプライヤーの環境面のアセスメント			
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	—

GRIスタンダード対照表

[マテリアルな項目] ★の項目はマテリアルな項目

● GRIスタンダード400シリーズ(経済項目)

	開示事項		本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体
★雇用			
GRI 103 : マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P24-27 従業員への取り組み
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
GRI 401 : 雇用 2016	401-1	従業員の新規雇用と離職	P25 人事データ
	401-2	正社員には支給され、非正規社員には支給されない手当	P27 福利厚生とワークライフバランス
	401-3	育児休暇	P25 女性活躍の推進
労使関係			
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	—
★労働安全衛生			
GRI 103 : マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P24-27 従業員への取り組み
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
GRI 403 : 労働安全衛生 2016	403-1	正式な労使合同安全衛生委員会への労働者代表の参加	—
	403-2	傷害の種類、業務上傷害・業務上疾病・休業日数・欠勤および業務上の死亡者数	—
	403-3	疾病の発症率あるいはリスクが高い業務に従事している労働者	該当なし
	403-4	労働組合との正式協定に含まれている安全衛生条項	—
★研修と教育			
GRI 103 : マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P24-27 従業員への取り組み
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
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	P26 人材育成に関する方針・プログラム
	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	P26 人材育成に関する方針・プログラム
	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	P26 人材育成に関する方針・プログラム

GRIスタンダード対照表

[マテリアルな項目] ★の項目はマテリアルな項目

● GRIスタンダード400シリーズ(経済項目)

	開示事項		本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体
★ダイバーシティと機会均等			
GRI 103：マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P24-27 従業員への取り組み
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
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	P25 人事データ
	405-2	基本給と報酬総額の男女比	—
★非差別			
GRI 103：マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P24-27 従業員への取り組み
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
GRI 406：非差別 2016	406-1	差別事例と実施した救済措置	P25 不平不満申告・労働問題対応
★結社の自由と団体交渉			
GRI 103：マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P24-27 従業員への取り組み
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
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	P25 労使関係・団体交渉協定
児童労働			
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	P25 不平不満申告・労働問題対応
強制労働			
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	P25 不平不満申告・労働問題対応
保安慣行			
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	—
先住民の権利			
GRI 411：先住民の権利 2016	411-1	先住民族の権利を侵害した事例	—

GRIスタンダード対照表

[マテリアルな項目] ★の項目はマテリアルな項目

● GRIスタンダード400シリーズ(経済項目)

	開示事項		本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体
人権アセスメント			
GRI 412：人権アセスメント 2016	412-1	人権レビューやインパクト評価の対象とした事業所	—
	412-2	人権方針や手順に関する従業員研修	P24-25 人権の尊重とダイバーシティの推進
	412-3	人権条項を含むもしくは人権スクリーニングを受けた重要な投資協定および契約	—
★地域コミュニティ			
GRI 103：マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P28-33 テナント・地域社会への取り組み
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
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	P30 地域コミュニティ
	413-2	地域コミュニティに著しいマイナスのインパクト(顕在的、潜在的)を及ぼす事業所	該当なし
サプライヤーの社会面のアセスメント			
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	該当なし
公共政策			
GRI 415：公共政策 2016	415-1	政治献金	P43 不正・腐敗防止
★顧客の安全衛生			
GRI 103：マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P28-33 テナント・地域社会への取り組み
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
GRI 416：顧客の安全衛生 2016	416-1	製品および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	P28 BCP対応 P29 バリアフリー対応/テナント顧客満足度調査
	416-2	製品およびサービスの安全衛生インパクトに関する違反事例	該当なし

GRIスタンダード対照表

[マテリアルな項目] ★の項目はマテリアルな項目

● GRIスタンダード400シリーズ(経済項目)

	開示事項		本レポートの掲載ページ、または他の掲載媒体
★マーケティングとラベリング			
GRI 103: マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P13-14 グリーンビル認証と外部評価
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
GRI 417: マーケティングとラベリング 2016	417-1	製品およびサービスの情報とラベリングに関する要求事項	P13 グリーンビル認証
	417-2	製品およびサービスの情報とラベリングに関する違反事例	—
	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	—
顧客プライバシー			
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	—
★社会経済面のコンプライアンス			
GRI 103: マネジメント手法 2016	103-1	マテリアルな項目とその該当範囲の説明	P42-43 コンプライアンス・企業倫理
	103-2	マネジメント手法とその要素	
	103-3	マネジメント手法の評価	
GRI 419: 社会経済面のコンプライアンス 2016	419-1	社会経済分野の法規制違反	P43 不正・腐敗防止

