

顧客本位の業務運営に関する方針と取組状況

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社(以下、「当社」といいます。)は、平成 29 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」に基づき、以下の方針を策定しており、取組状況と併せて公表します。

【顧客の最善の利益の追求】

当社は経営理念として、「不動産ファンドビジネス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旨とする」を掲げています。

当社が資産運用業務を受託する森ヒルズリート投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)のために、忠実で善良な管理者の注意をもって誠実・公正に業務を遂行し、投資主の最善の利益を図るとともに、そのような姿勢に基づく業務運営が企業文化として定着するよう努めます。

(取組状況)

プロフェッショナルとして顧客の最善の利益を追求することを徹底するため、経営理念に加えて、以下の行動指針を定めています。

全ての従業員に対して、定期的に経営理念および行動指針の確認を行うとともに、OJT や研修等を通じて本方針に関する意識の徹底を図り、企業文化として定着するよう努めています。

<行動指針> GUIDING PRINCIPLES

□信頼 Trust

受託者としての責務を自覚し、常に顧客の利益は何かを考え、その利益を優先することで、顧客の信頼を獲得します。

□挑戦 Challenge

顧客に対してより良いサービスを提供するため、現状に甘んじることなく、常に業務の向上・改善に挑戦し続けます。

□公正 Fairness

その場しのぎの判断を避け、常に原理・原則に立ち返り、公正・不偏なビジネス・ジャッジメントを行います。

□個の尊重 Respect for Individuals

ポジションや年齢にとらわれず、個々人の考えを尊重する風通しの良い組織とすることで、優れた人材に魅力的な職場を提供します。

□チームワーク Teamwork

各々のメンバーがその専門性・独自性を活かしつつ、チームとしてより大きな相乗効果を発揮できるよう、互いに協力し、助け合います。

〔利益相反の適切な管理〕

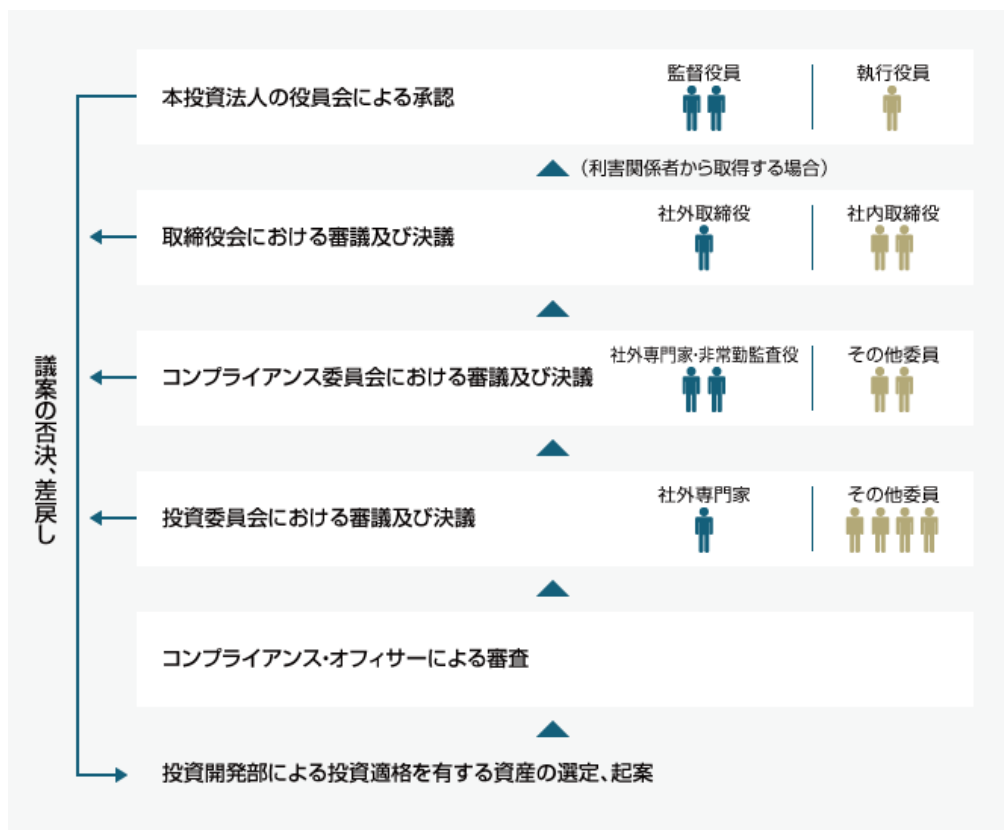
当社は、コンプライアンスの不徹底、特にスポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資者の信頼を損ない、当社及び本投資法人の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、本投資法人の利益が害される利益相反取引の防止及びコンプライアンスの徹底に努めます。

（取組状況）

本投資法人が当社の利害関係者との間で取引を行うに際して、本投資法人の利益が害されることを防止することを目的として、社内規程として「利害関係取引規程」を策定しています。

また、本投資法人と利害関係者との間の取引について、各意思決定過程において牽制機能を有する複数の社外メンバーを重層的に関与させることにより、利益相反につながる不公正・不透明な取引の防止を図る等、ガバナンスの強化を図っています。

参考として、不動産取得における意思決定プロセスは以下のとおりです。なお、利害関係者から不動産を取得する際は、鑑定評価額を上限とするルールを設けています。



【手数料等の明確化】

当社は、本投資法人から受託する資産運用業務に係る報酬体系を明確に表示します。

（取組状況）

報酬体系および報酬額は以下のとおりであり、決算期毎に有価証券報告書等に開示しています。なお、保有資産の運用に係る報酬については、鑑定評価額および分配可能利益に連動する「パフォーマンス連動型」の体系を採用しています。

（運用報酬 1）

前決算期において本投資法人に属する資産の期末鑑定評価額の合計額に0.2%を上限として別途合意する料率を乗じた金額に各営業期間の実日数を乗じ365で除した金額(1円未満切捨)を当該営業期間の運用報酬1とします。

（運用報酬 2）

決算期ごとに算定される分配可能利益の金額に2.0%を上限として別途合意する料率を乗じた金額(1円未満切捨)を当該営業期間の運用報酬2とします。

（取得報酬）

本投資法人が特定資産を取得した場合、その取得価額(ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。)に1.0%(ただし、利害関係者からの取得については0.1%)を上限として別途合意する料率を乗じた金額(1円未満切捨)を取得報酬とします。

	運用報酬 1	運用報酬 2	取得報酬	合計
2017年1月期	141百万円	93百万円	—	234百万円
2017年7月期	104百万円	97百万円	—	201百万円

【重要な情報の分かりやすい提供】

当社は、透明性確保の観点から、法令等の要請に基づく場合に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適切にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について、可能な限り自主開示を行います。

（取組状況）

本投資法人のホームページにおいて、重要な情報を分かりやすく開示することに努めており、日興アイ・アール社による2017年度「全上場企業ホームページ充実度ランキング」において、最優秀サイトの一社に選定されています。

また、機関投資家との個別IRミーティングやIRコンファレンスへの参加も積極的に実施しています。2017年のIR活動実績は以下の通りです。

- 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
- 機関投資家向け個別 IR ミーティング 135回

〔顧客にふさわしいサービスの提供〕

本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造性に着目し、「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ています。

当社は、本投資法人の同方針に基づく資産運用に期待を寄せる投資主の最善の利益を追求するために、経済環境や不動産市況・金融情勢等を踏まえたうえで、適切な方針を構築するとともに、投資主の声も参考にしながら、本投資法人の強みを生かした資産運用を行います。

（取組状況）

森ビルグループの物件パイプラインを有効活用した本投資法人の外部成長を推進するとともに、賃貸市況の動向を見極めながら着実な内部成長を進捗させ、東京都心部のプレミアム物件をコアとしたポートフォリオのイメージを維持しつつ、収益性及び安定性の更なる向上を図ることにより、投資主価値の最大化を目指しています。

また、IR 活動における相互コミュニケーションを通じて投資主の声を聞き、業務推進における参考としています。

〔従業員に対する適切な動機づけの枠組み等〕

当社は、本投資法人の投資主の最善の利益を追求することを徹底するために、適切な動機づけを行います。

（取組状況）

全ての従業員を対象として、コンプライアンスをはじめとして、不動産、金融、ESG 等の業務に係る内容をテーマとした業務研修を継続的に実施しています。

また、従業員の人事評価において、業務遂行におけるコンプライアンス遵守や倫理・責任感を評価項目として含めています。

- 2017年 業務研修実施回数 12回

以上

2017年12月6日