

Invincible
Investment Corporation

ESG REPORT

2025年6月発行

(2024年4月1日～2025年3月31日)

インヴィンシブル 投資法人

Environment

Social

Governance

目次

	目次	
はじめに	ご挨拶	4
	本投資法人の概要・沿革	4
	本投資法人の特徴	5
	本資産運用会社の概要	6
サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ方針	8
	サステナビリティ推進体制／サステナブル調達ポリシー	9
環境への取組み	環境目標	11
	環境管理システム（EMS）	13
	環境パフォーマンス	14
	グリーンビルへの取組み／グリーンリース／テナント向けサステナビリティガイドの配布	16
	グリーンファイナンス	16
気候変動対応の取組み	気候変動に対する認識／TCFD賛同表明／ガバナンス	18
	戦略	19
	リスク管理／指標と目標	22
社会への取組み	新型コロナウイルス感染症対策としての施設提供／防災への貢献／テナントへの取組み	24
	本資産運用会社による従業員への取組み	25
ホテルオペレーターの取組み	環境	28
	社会	35
ガバナンスへの取組み	コンプライアンスに対する取組み及び体制	38
	役員の状況及び報酬／会計監査人の状況及び報酬／利益相反の適切な管理	39
	腐敗防止に対する取組み／反社会的勢力への対応について／マネー・ロンダリング及びテロ資金供与対策に関する取組み／内部通報制度の整備	40
外部評価・ESGデータ	GRESBリアルエステイト評価／CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価認証	42
	BELS評価	43
	DBJ Green Building認証	44
	JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価／外部評価取得物件一覧	45
	GRIスタンダード対照表	46
第三者保証・ディスクレマー	第三者保証	49
	ディスクレマー	50

編集方針

報告対象範囲

・インヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
 ・コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）
 一部、本資産運用会社の発行株式の100%を間接的に保有する親会社の子会社であり、本投資法人のスポンサーであるFortress Investment Group LLC（以下「FIG」といいます。）及びその関係法人が運用するファンドが保有し、本投資法人の保有ホテルの主要オペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）（注）並びに本投資法人の保有するホテルを運営するその他のオペレーターの取組みも含まれます。

報告対象期間

原則として、2024年度（2024年4月1日～2025年3月31日）までの取組みを記載していますが、当該期間以外に実施された取組みも含まれます。

参照したガイドライン

・GRI（Global Reporting Initiative）スタンダード

本レポートに関するお問い合わせ先

コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
 東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー41階
 電話：03-5411-2731
 URL： <https://www.invincible-inv.co.jp/profile/amcompany.html>

（注）2025年7月1日付で「アイコニア・ホスピタリティ株式会社」に社名が変更される予定です。
 詳細については、2025年5月29日付プレスリリース「[主要テナントの社名変更に関するお知らせ](#)」をご参照ください。

はじめに

ご挨拶

インヴィンシブル投資法人は、ホテル及び住居をコアアセットとして重点的に投資し、中長期的な観点から、着実な成長と安定的な収益確保を目指して運用を行っています。

本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社は、経済・社会の発展、地球環境の保全への貢献といったサステナビリティの観点から、不動産の投資運用における環境・社会・ガバナンス（ESG）に関する配慮の重要性を認識し、サステナビリティの向上を重要な経営課題の一つと位置付けています。

本投資法人及び本資産運用会社は、主たる事業である不動産投資運用業の中で、ESGの要素を事業全体に組み込んでいくことが、中長期的な投資主価値の最大化に不可欠であり、本投資法人の投資リターンを最大化に資するものと考えています。

そのため、2020年にサステナビリティ方針を制定し、サステナビリティに係る基本的な取組み方針を定めるとともに、本資産運用会社における社内体制を整備し、サステナビリティに関する取組みを日々の業務において実践しています。

また、気候関連財務情報開示タスクフォース（以下「TCFD」といいます。）提言への賛同表明や、グリーンファイナンス・フレームワークの策定を通じたグリーンボンド発行及びグリーンローンによる借入の実行など、サステナビリティに係る取組みの一層の拡充を図っています。

昨今、ESGへの取組みは一層重要度を増していますが、不動産の投資運用において様々なステークホルダーと協調し、直面するESGの課題に積極的に取り組むことで、引き続き持続的な社会の実現に貢献してまいります。



インヴィンシブル投資法人 執行役員
コンソナント・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

福田直樹

本投資法人の概要・沿革

概要

法人名	インヴィンシブル投資法人 Invincible Investment Corporation
代表者	執行役員 福田 直樹
所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー41階
事務連絡先	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 Tel. 03-5411-2731

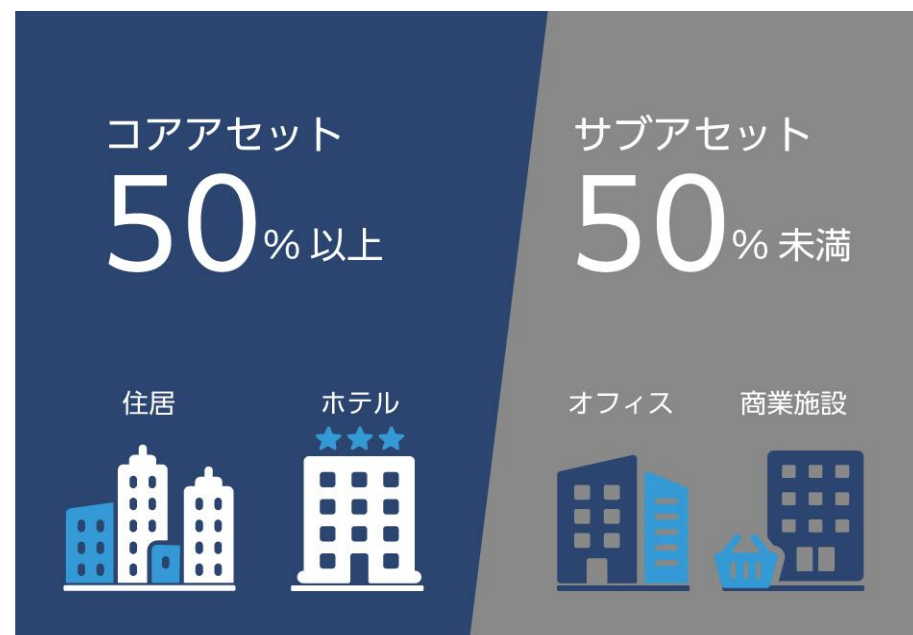
沿革

2002年01月08日	設立企画人（株式会社東京リート投信）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2002年01月18日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2002年02月05日	投信法第188条に基づく登録の申請
2002年02月26日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施（登録番号関東財務局長第15号）
2004年05月17日	大阪証券取引所、不動産投資信託証券市場上場
2006年08月01日	東京証券取引所、不動産投資信託証券市場上場
2007年10月06日	大阪証券取引所、不動産投資信託証券市場上場廃止
2010年02月01日	エルシーピー投資法人与合併 東京グロースリート投資法人から、インヴィンシブル投資法人へ商号変更

本投資法人の特徴

用途別選定方針

- ・主としてホテル又は住居が本体又は裏付けとなっている不動産等及び不動産対応証券に対して投資します。（＝コアアセット）
- ・その他、オフィスビルや商業施設など、ホテル又は住居以外の不動産が本体又は裏付けとなっている不動産等及び不動産対応証券に対しても分散投資を行います。（＝サブアセット）
- ・コアアセットへの投資比率は取得価格ベースで50%以上としています。



地域別選定方針

- ・主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市としますが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市及びそれらの周辺地域並びに海外を含むものとします。
- ・特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と中長期的に安定した収益の確保を図るため、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。
- ・海外については、当面の間、ホテルのみに投資し、一般社団法人投資信託協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則第24条の2の所定の要件を満たす国・地域のみとします。

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）	
		ポートフォリオ全体の組入比率	ホテル以外の国内組入比率
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	85%以上	70%以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域		30%未満
海外	北米、欧州、アジアに属する国・地域のうち、政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されている先進国・地域、又はこれに準ずる国・地域（米国・カナダ・英国・英領ケイマン諸島・シンガポール等）	15%未満※	--

※海外不動産に係る取得価格は、当該海外不動産への投資実行時における為替レート（為替予約等のヘッジ取引を行う場合は当該ヘッジ取引考慮後）により円換算した金額とします。

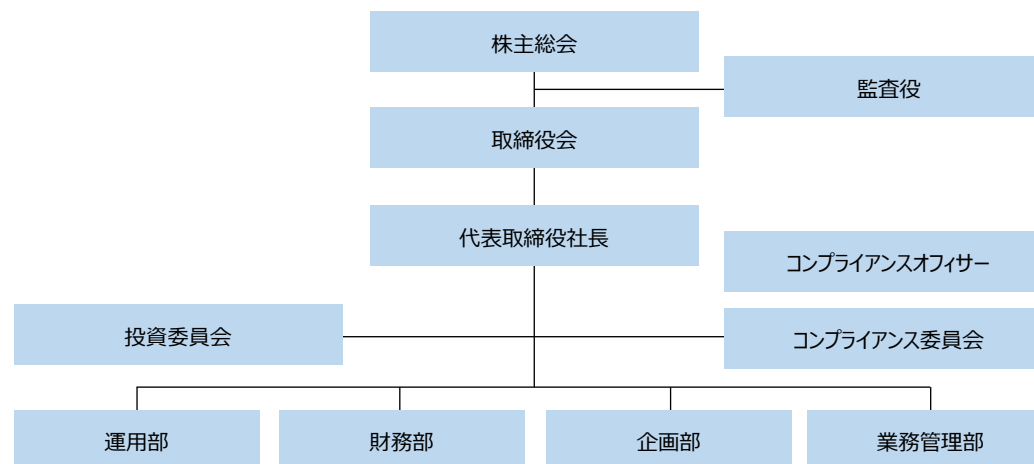
本資産運用会社の概要

会社概要

会社名	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 Consonant Investment Management Co., Ltd.
代表者	代表取締役社長 福田 直樹
所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー41階 TEL: 03-5411-2731 FAX: 03-5411-2735
設立	2004年3月
資本金	1億9,000万円
株主	Fortress CIM Holdings L.P. 発行済株式総数の100.0%
登録・認可等	宅地建物取引業免許: 東京都知事(5)第83288号 取引一任代理等認可: 国土交通大臣認可 第36号 金融商品取引業登録: 関東財務局長(金商) 第314号 一般社団法人投資信託協会 加入

組織図

2025年3月31日時点



運用部	- 資産運用方針の策定 - 資産の取得及び譲渡 - 不動産等の資産運用、管理 - 修繕・リニューアル計画の策定 - 不動産マーケットの調査、分析
財務部	- 投資法人の財務戦略方針の策定 - 投資法人の資金調達 - 投資法人の経理、税務 - 格付機関窓口
企画部	- 広報（IR）全般 - 投資口発行に関する業務 - ESG配慮の取組みの推進 - REIT業界動向分析 - 投資主対応窓口
業務管理部	- 経営企画全般 - 総務、経理全般 - 法務、リスク管理全般 - 官公庁窓口

(注) 本投資法人の運営に関係しない組織については記載を省略しています。

サステナビリティ方針・推進体制

サステナビリティ方針

本投資法人及び本資産運用会社では、以下のとおりサステナビリティに係る基本的な取組み方針を定め、日々の業務において実践していきます。

- 省エネルギーの推進と温室効果ガスの削減**
 本投資法人及び本資産運用会社は、エネルギー効率の高い機器の導入や、運営における省エネ施策を推進することで、エネルギー消費量・温室効果ガス排出量の削減を図ります。また、再生可能エネルギーの活用
 の機会についても検討することにより、脱炭素社会の構築・気候変動の緩和に寄与します。
- 気候変動への適応**
 本投資法人及び本資産運用会社は、気候変動による災害等がもたらす直接的物理的リスクや、規制強化・
 社会の変化等に伴う移行リスクに対応するために、投資物件のレジリエンス（災害・環境対応力）を強化し、
 これらのリスクを抑制するとともに、気候変動に適応したビジネス機会の創出を目指します。
- 水消費の効率化**
 本投資法人及び本資産運用会社は、水効率の高い設備の導入や、運営における節水施策を推進すること
 で、水消費量の削減に努めます。また、施設内の水の再利用等の拡充も検討します。
- 資源の有効活用と廃棄物の削減**
 本投資法人及び本資産運用会社は、運営における廃棄物の削減に取り組むほか、ステークホルダーにも協
 力と分別の奨励も行い、省資源・循環型社会の実現に貢献することを目指します。
- 健康と安全・快適性向上**
 本投資法人及び本資産運用会社は、保有物件における清掃や消毒の徹底、適切な空調を行うことにより、
 テナントや来訪者の健康・安全の確保に努めます。さらに物件が提供する快適性を向上させることにより、テ
 ナント満足度の向上、優良テナントの維持や獲得を図り不動産価値の向上を目指します。
- テナント、サプライチェーン、地域コミュニティとの協働**
 本投資法人及び本資産運用会社は、テナント、PM・BM会社等のサプライチェーン、地域コミュニティを主要な
 ステークホルダーと認識し、これらのステークホルダーと良好な関係を築くとともに積極的に連携を図るよう活動
 することで、不動産運用におけるサステナビリティの実現に努めます。
- 従業員に関する取組み**
 本投資法人及び本資産運用会社は、人権や多様性を尊重した公平な雇用・評価を行うように努めます。ま
 た、従業員の健康と安全・快適性に配慮した職場環境を提供し、その向上を図るため、福利厚生やワークラ
 イフバランスに配慮した勤務体系を整備します。さらに、専門的研修や資格取得支援等の能力開発の機
 会の提供を行うことに加え、従業員のサステナビリティに対する意識向上を図り、教育・啓発活動を行います。
- コンプライアンス**
 本投資法人及び本資産運用会社は、法令の遵守のみならず、腐敗防止、利益相反防止、情報の適切な
 管理、不正な行為の禁止等に努め、これらリスクを適切に管理し未然に防止すべく、適切な組織体制を整備
 します。
- 透明性の確保**
 本投資法人及び本資産運用会社は、積極的にESG情報の開示に取り組むことで、ステークホルダーに対す
 る説明責任を果たします。また、環境・社会に対する取組み実績の可視化のため、外部評価や第三者認証
 の活用を検討します。

サステナビリティ推進体制

本資産運用会社は「サステナビリティ方針」を実践するために、「サステナビリティ委員会」を設置しています。サステナビリティ委員会は、最終決定権限者である代表取締役社長、執行責任者である運用部長及び企画部長、及びサステナビリティ推進に關与する役職員により構成され、委員会の会合は年に4回以上開催されます。委員会では、サステナビリティに係る具体的な目標案や施策案につき審議・決定され、その決定内容や進捗状況等の情報について、投資法人の役員会へ報告されるとともに、全役職員にも共有されます。

本資産運用会社は、役職員に対し、ESG投資や環境不動産に関する市場・規制の動向等、より実務に即したサステナビリティ配慮の知識の習得、意識啓発を図るため、サステナビリティに焦点を当てた研修を派遣社員を含めた全役職員向けに少なくとも年1回実施します。

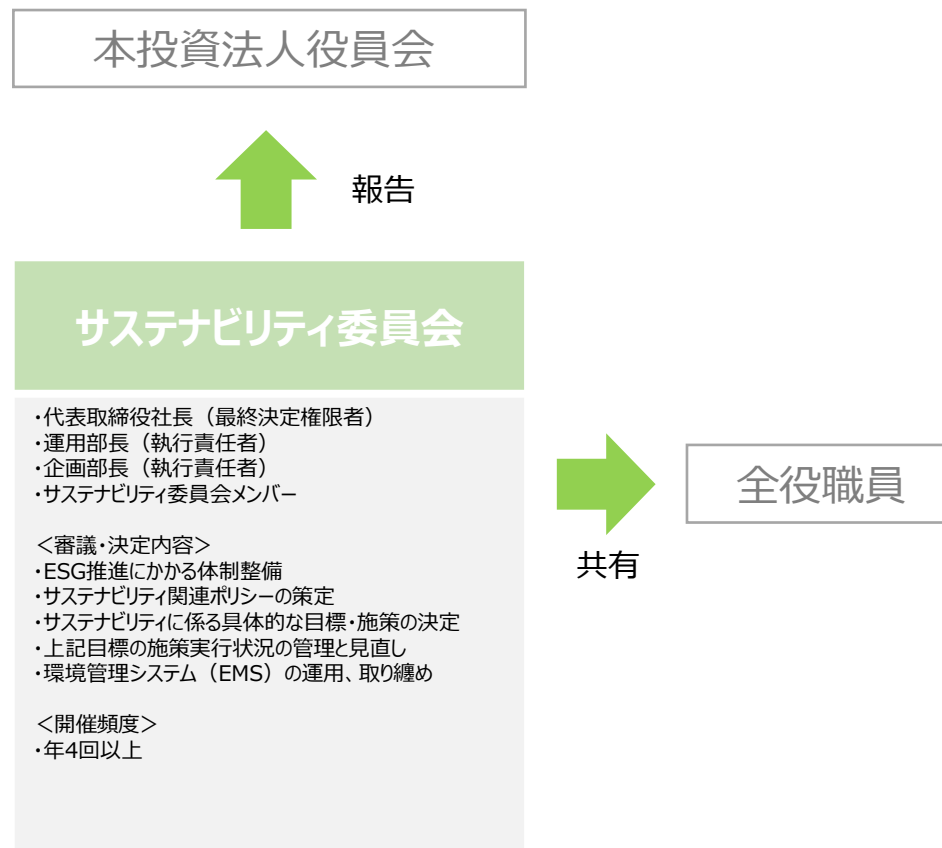
サステナビリティ委員会開催実績

年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
開催回数	4	4	7	5

サステナブル調達ポリシー

本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオのバリューチェーン全体におけるESGに配慮した取組みを推進するため、不動産投資運用業務において発注する工事内容及び工事に関連して調達する物品の選定基準、及び取引先（サプライヤー）の選定・評価基準に係る指針を定めています。取引先の選定に当たっては、品質・価格・信用力・サービス等の基準に加えて、サステナビリティに関する取組み状況（環境配慮、人権や多様性の尊重、差別・あらゆる種類のハラスメント・強制労働・児童労働の禁止等）を選定・評価基準の一つと位置付けます。

サステナビリティ推進体制図



環境への取組み

環境目標

本資産運用会社は、不動産投資運用業務における環境負荷低減に向けた取組みについて定めた「省エネルギーポリシー」、「温室効果ガス排出削減ポリシー」、「節水ポリシー」、「廃棄物管理ポリシー」及び「気候変動関連課題ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社はこれらのポリシーを運用するための詳細を規定した「環境管理システム（EMS）運用マニュアル」に基づく計画・実施・実績管理・改善のサイクルを通じて、環境負荷の継続的な低減を図っていきます。

本資産運用会社は、ポートフォリオ全体でのエネルギー消費量の継続的削減のための定量的目標を、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）に則り、次のように定めます。

- 長期目標1：オーナー管理範囲^{（注1）}における年間エネルギー消費量原単位を2024年度までに2019年度から5%削減（各年度とは4月～翌年3月をいいます。以下同じです。）
- 長期目標2：テナント管理範囲^{（注2）}における年間エネルギー消費量原単位を2024年度までに2019年度から1%削減

温室効果ガス排出量については、エネルギー消費量の削減目標に従い、補正後スコープ1+2^{（注3）}については2024年度までに2019年度から5%の排出原単位の低減を基本的な目標とし、補正後スコープ3^{（注4）}及び補正後スコープ1+2+3の合計値については2024年度までに2019年度から1%の排出原単位の低減を基本的な目標としています。

水使用量や廃棄物重量については、2020年度から2024年度までの5年間に於いて、2019年度対比で各原単位を増加させないことを目標としています。

サステナビリティ委員会において予実管理を行い、各環境目標の達成に向けた取組みを適宜検討します。なお、エネルギー消費量の削減及び温室効果ガス排出削減に関する取組み内容の対象範囲は、本投資法人のポートフォリオ不動産における、照明、空調、各種設備の使用によるエネルギー消費とし、具体的には建物の敷地内で消費される、1) 購入した電力、2) 都市ガス/LPGガス等、3) 重油/灯油/ガソリン等及び4) 購入した蒸気、温冷水、地域冷暖房等をいいます。

なお、長期目標の進捗状況は以下のとおりです。

エネルギー消費量原単位（MWh/m²）

	2019年度	2020年度	前年度比	2021年度	前年度比	2022年度	前年度比	2023年度	前年度比	2024年度	前年度比	2019年度比
オーナー管理範囲 ^{（注1）}	0.094	0.093	-0.7%	0.092	-1.6%	0.088	-3.8%	0.084	-5.0%	0.082	-2.1%	-12.5%
テナント管理範囲 ^{（注2）}	0.328	0.260	-20.7%	0.274	+5.2%	0.299	+9.3%	0.300	+0.2%	0.305%	+1.8%	-7.0%

（注1） 原則、本投資法人が保有する住居物件や商業物件の共用部を指します。

（注2） 原則、本投資法人が保有するホテル物件や住居物件・商業物件のテナント専有部を指します。

（注3） スコープ1はオーナー管理範囲での燃料消費による直接的な温室効果ガス排出を対象とし、スコープ2はオーナー管理範囲で購入された電力や熱等による間接的な温室効果ガス排出を対象とします。また、集計期間に継続的に保有し、同一条件での比較に資するデータの取得可能な物件のみを集計対象とし、稼働率によって補正を行います。以下同じです。

（注4） テナント管理範囲に由来する温室効果ガス排出を対象とします。

温室効果ガス排出量 (t-CO₂eq) 及び原単位 (t-CO₂eq/m²)

		2019年度	2020年度	前年度比	2021年度	前年度比	2022年度	前年度比	2023年度	前年度比	2024年度	前年度比	2019年度 比
補正後スコープ1 (注1)	総量	21	21	0.0%	17	-19.0%	17	-1.5%	12	-27.0%	14	+12.2%	-34.6%
	原単位	0.001	0.001		0.000		0.000		0.000		0.000		
補正後スコープ2 (注1)	総量	738	706	-4.3%	702	-0.6%	659	-6.0%	633	-4.0%	600	-5.2%	-18.8%
	原単位	0.041	0.039		0.039		0.036		0.035		0.033		
補正後スコープ1+2	総量	760	728	-4.2%	719	-1.2%	676	-5.9%	645	-4.6%	614	-4.9%	-19.2%
	原単位	0.042	0.040		0.040		0.037		0.036		0.034		
補正後スコープ3 (注2)	総量	30,645	23,818	-22.3%	25,031	+5.1%	25,801	+3.1%	25,908	+0.4%	25,981	+0.3%	-15.2%
	原単位	0.102	0.079		0.083		0.086		0.086		0.087		
補正後スコープ 1+2+3	総量	31,405	24,546	-21.8%	25,750	+4.9%	26,477	+2.8%	26,553	+0.3%	26,595	+0.2%	-15.3%
	原単位	0.099	0.077		0.081		0.083		0.083		0.084		

水使用量原単位 (m³/m²) 及び廃棄物重量原単位 (t/m²)

	2019年度	2020年度	前年度比	2021年度	前年度比	2022年度	前年度比	2023年度	前年度比	2024年度	前年度比	2019年度 比
水使用量原単位	3.833	2.147	-44.0%	2.448	+14.0%	3,265	+33.4%	3,610	+10.6%	3,784	+4.8%	-1.3%
廃棄物重量原単位	0.011	0.006	-44.4%	0.007	+19.6%	0.009	+33.3%	0.010	+3.3%	0.011	+14.7%	+5.0%

(注1) スコープ1はオーナー管理範囲での燃料消費による直接的な温室効果ガス排出を対象とし、スコープ2はオーナー管理範囲で購入された電力や熱等による間接的な温室効果ガス排出を対象とします。また、集計期間に継続的に保有し、同一条件での比較に資するデータの取得可能な物件のみを集計対象とし、稼働率によって補正を行います。以下同じです。

(注2) テナント管理範囲に由来する温室効果ガス排出を対象とします。

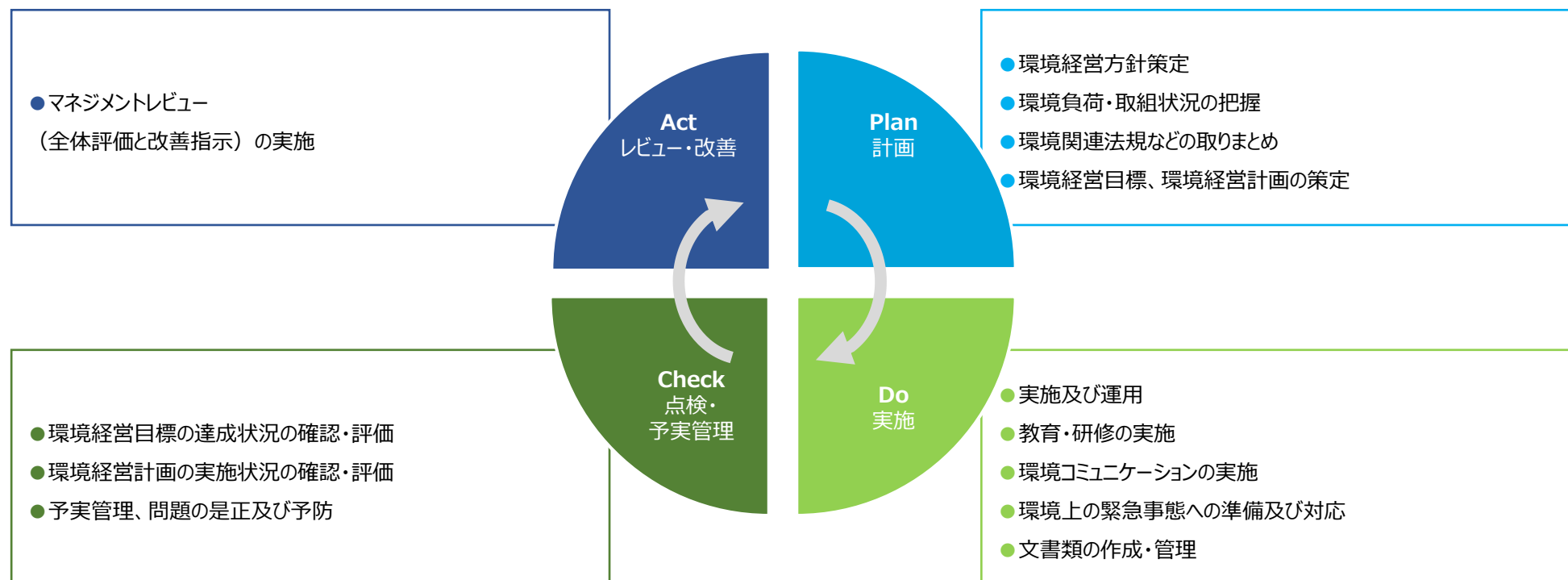
(注3) 各原単位は、ポートフォリオの中で2019年度の初日から2024年度末まで継続して運用し、同一条件での比較に資するデータの取得可能な物件（廃棄物重量原単位は52物件、その他は95物件）に基づきます。

環境管理システム（EMS）

EMSポリシー

本資産運用会社は、サステナビリティ方針において、当社が保有する不動産ポートフォリオを対象に、省エネルギー、GHG排出量削減などを重要な環境課題として認識し、これらの課題に取り組むことを掲げており、不動産投資運用業務における環境負荷低減に向けた取組みについて定めた「省エネルギーポリシー」、「温室効果ガス排出削減ポリシー」、「節水ポリシー」及び「廃棄物管理ポリシー」を策定しています。また、本資産運用会社はこれらのポリシーを運用するための詳細を規定した「環境管理システム（EMS）運用マニュアル」に基づく計画・実施・実績管理・改善（PDCA）のサイクルを通じて、環境負荷の継続的な低減を図っています。

<PDCAサイクルに基づくEMSイメージ図>



環境パフォーマンス

本投資法人のポートフォリオの各年度（4月～翌年3月）における環境パフォーマンスは、以下のとおりです。

		2019年度実績（注3）	2020年度実績（注3）	2021年度実績（注3）	2022年度実績（注3）	2023年度実績（注3）	2024年度実績（注3）	カバー率（注4）
対象物件数（注1）		152	148	142	128	134	146	—
エネルギー消費量	総量	273,223	195,743	223,678	232,464	271,810	311,228	91.1%
	原単位 (MWh/m ²)	0.358	0.261	0.300	0.322	0.347	0.325	
	再生可能エネルギー (MWh: 総量の内数)	3,797	3,695	3,505	4,355	3,465	3,417	18.1%
温室効果ガス排出量	総量 (t-CO ₂ eq)	80,618	58,250	63,321	65,222	76,768	90,124	91.1%
	原単位 (t-CO ₂ eq/m ²)	0.105	0.077	0.085	0.090	0.098	0.094	
水使用量	総量 (m ³)	2,821,557	1,712,511	1,944,347	2,595,546	3,323,857	3,960,463	91.5%
	原単位 (m ³ /m ²)	3.637	2.253	2.578	3.582	4.226	4.125	
廃棄物重量	総量 (t)	7,150	4,282	5,180	5,302	6,140	9,405	83.1%
	原単位 (t/m ²)	0.010	0.006	0.007	0.007	0.008	0.010	
	リサイクル率（注2） (%)	20.9	19.4	17.3	25.1	21.0	20.6	

（注1） 期中取得・売却物件を含みます。

（注2） リサイクル率（%）は、廃棄物からリサイクルを行った重量（t）を廃棄物重量の総量（t）で除して算出しています。以下同様です。

（注3） 実績値は本投資法人による各物件の保有期間に基づいています。共有物件については、投資法人による持分割合に関わらず、物件全体の実績値を使用しています。以下同様です。

（注4） カバー率（%）は、データが取得できた範囲の床面積（m²）を該当物件の延床面積（m²）で除して算出しています。

本投資法人のポートフォリオのうち、同一条件で比較可能な物件（注1）を対象とした実績値（注2）は以下のとおりです。

		2019年度	2020年度	前年度比	2021年度	前年度比	2022年度	前年度比	2023年度	前年度比	2024年度	前年度比	2019年度比
エネルギー消費 量 (95物件)	総量 (MWh)	99,887	79,523	-20.4%	83,550	+5.1%	91,122	+9.1%	91,220	-0.1%	92,812	+1.7%	-7.1%
	原単位 (MWh/㎡)	0.315	0.251		0.263		0.287		0.288		0.293		
	再生可能エネルギー (MWh: 総量の 内数)	2,118	2,208	+4.3%	2,135	-3.3%	2,248	+5.3%	2,170	-3.5%	2,109	-2.8%	-0.4%
温室効果ガス排 出量 (95物件)	総量 (t-CO ₂ eq)	31,406	24,545	-21.8%	25,750	+4.9%	26,478	+2.8%	26,554	+0.3%	26,595	+0.2%	+15.3%
	原単位 (t-CO ₂ eq/㎡)	0.099	0.077		0.081		0.083		0.083		0.084		
水使用量 (95物件)	総量 (㎡)	1,213,482	679,860	-44.0%	774,985	+14.0%	1,033,493	+33.4%	1,142,806	+10.6%	1,197,748	+4.8%	-1.3%
	原単位 (㎡/㎡)	3.833	2.147		2.448		3.265		3,610		3,784		
廃棄物重量 (52物件)	総量 (t)	3,275	1,820	-44.4%	2,177	+19.6%	2,903	+33.3%	2,998	+3.3%	3,439	+14.7%	+5.0%
	原単位 (t/㎡)	0.011	0.006		0.007		0.009		0.010		0.012		
	リサイクル率 (%)	23.1	26.5	+3.4pt	21.9	-4.6pt	21.2	-0.7pt	12.3	-8.9pt	19.5	-17.2pt	-3.6pt

（注1） ポートフォリオの中で2019年度の初日から2024年度末まで継続して運用し、同一条件での比較に資するデータの取得可能な物件を意味します。当該期間中に取得・売却した物件や本投資法人として稼働率の開示を受けていない物件、休館により稼働率が0%となつた月がある物件は、同一条件を前提とする補正が困難であるため、除外しています。なお、環境データの各項目の対象物件数は、各項目の下段括弧内に示しています。

（注2） 本資産運用会社による一定の補正が加えられています。

グリーンビルへの取組み

本投資法人では、環境・社会への配慮がなされた不動産であるグリーンビルへの取組みを推進するため、保有する物件において、以下のリノベーションを実施し、省エネルギー推進やCO₂削減、水資源の有効活用等の環境負荷低減に効果的な設備の導入を行っています。

- 大規模な省エネ設備の導入
(冷温水発生器、温水ヒーター等)
- ガスコージェネレーション、インバーター等設置
- プール排水再利用装置の導入
- 自動計測メーター導入
- LED照明の導入
- BEMS導入
- 節水型トイレの導入
- 高効率空調設備の導入
- 節水シャワーの設置
- 敷地内再生エネルギー導入

グリーンリース

グリーンリースとは、不動産のオーナーとテナントが不動産の環境配慮に関する施策等に協働して取組むことを賃貸借契約等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。本投資法人は、グリーンリースを積極的に採用し、合意したテナントとともに、保有物件の環境パフォーマンスの維持・向上を積極的に推進します。

本投資法人の国内ホテルポートフォリオの大半の物件を運営するMHMを含むテナントとのグリーンリース締結実績（2025年3月末現在）

ホテル物件における物件数：97

ポートフォリオ全体の延床面積に占める割合：73.0 %

テナント向け サステナビリティガイドの配布

「サステナブルなホテル運営」の取組事例を記載した書面をテナントであるホテルオペレーターに配布し、ホテル運営の環境負荷低減や利用客への環境意識啓発に取り組むことを呼び掛けています。

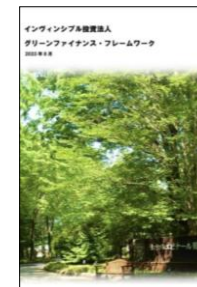
グリーンファイナンス

グリーンファイナンス・フレームワーク

持続可能な環境・社会の実現に必要な資金をグリーンボンド及びグリーンローンで資金調達するために、グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、株式会社日本格付研究所(JCR)による「グリーンファイナンス・フレームワーク評価」において、最上位評価である「Green1 (F)」を取得しました。

グリーンファイナンス・フレームワーク：

https://www.invincible-inv.co.jp/upd/framework_202406_JPN.pdf



グリーンファイナンス残高（2025年4月15日時点）

ローン/投資法人債	借入日/ 発行日	期間	金額 (百万円)
第9回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年9月21日	5年	1,700
第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年12月14日	5年	1,800
ニューシンジケートローン (012) 第5トランシェ (グリーンローン)	2024年1月16日	6年	8,970
ニューシンジケートローン (013) 第1トランシェ (グリーンローン)	2024年3月14日	6年	1,029
タームローン (022) (グリーンローン)	2024年10月11日	6.5年	1,250
タームローン (023) (グリーンローン)	2024年10月11日	6.5年	1,250
タームローン (024) (グリーンローン)	2024年10月11日	6.5年	1,060
ニューシンジケートローン (016) 第3トランシェ (グリーンローン)	2025年1月16日	6年	8,897
ニューシンジケートローン (017) 第2トランシェ (グリーンローン)	2025年3月17日	5年	6,269
ニューシンジケートローン (017) 第1トランシェ (グリーンローン)	2025年3月17日	6年	3,745
タームローン (025) (グリーンローン)	2025年4月15日	6年	1,000

気候変動対応の取組み

気候変動に対する認識

2015年に採択されたパリ協定等で示されるように、気候変動の進行は科学的事実であり、気候変動関連課題への取組みに対する社会的な要請が高まっています。

気候変動の進行がもたらす気象災害の激甚化や排出規制の強化等により、自然環境と社会構造が劇的に変化することが予想されるため、気候変動は本投資法人及び本資産運用会社の経営と事業に重大な影響を与える中長期的な重要課題（リスク）であると認識しています。

このような認識のもと、本投資法人及び本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」において「気候変動への適応」を掲げ、気候変動関連課題への取組みを推進しています。また、「気候変動関連課題対応ポリシー」を制定し、長期的に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、温室効果ガス排出の2050年までのネットゼロ実現に向けた取組みを継続的に推進します。

TCFD賛同表明

TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）とは、G20 の要請を受け、金融安定理事会（FSB）により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するために設立された国際イニシアチブです。TCFDは、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。

本資産運用会社は、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に温室効果ガス排出量の削減に向けた取組みを継続的に推進する意思を公式に表明するため、2023年2月にTCFD提言への賛同を表明しました。

また、本資産運用会社は、国内の賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムにも参加しています。賛同企業との対話を通じて、効果的な情報開示や情報の活用方法等についての知見を深め、気候変動関連課題に対する取組みに活かしてまいります。



ガバナンス

本資産運用会社は、気候変動関連のリスクと機会に対応するために、ガバナンス体制を以下のとおりに定めます。

- 気候変動関連課題を監督する最高責任者は、サステナビリティ推進に係る最終決定権限者である代表取締役社長とする。
- 気候変動関連課題に係る執行責任者は、サステナビリティ推進に係る執行責任者である運用部長及び企画部長とする。
- 気候変動関連課題に係る執行責任者は、サステナビリティ委員会において、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組みの進捗状況、指標と目標の設定等の気候変動対応に関する事項を、気候変動関連課題に係る最高責任者に対して、定期的に報告する。サステナビリティ委員会において審議、検討した上で、気候変動関連課題に係る最高責任者により意思決定を行う。

サステナビリティ委員会の概要については、「サステナビリティ方針・推進体制」の「サステナビリティ推進体制」をご参照ください。

戦略

参照シナリオ

本資産運用会社は、気候変動関連のリスクと機会の特定のために、次の2つのシナリオ（未来像）を使用しました。

脱炭素社会への移行シナリオ

産業革命以前と比較して世界全体の平均気温上昇を1.5℃以下に抑制するシナリオ（1.5℃シナリオ）。持続可能な低炭素社会へと移行する過程で生じる社会・経済の構造的変化によって、投資家や企業が将来的に直面する可能性があるリスク（移行リスク）への対応が求められます。移行リスクは、以下のリスクで構成されます。

リスク	概要
政策・法規制リスク	脱炭素に向けた政策・法規制の強化に対応するために、事務負担や費用が増加するリスク
技術リスク	脱炭素に関する技術革新により、既存の技術や製品等が陳腐化するリスク
市場リスク	原材料の高騰等によるコスト上昇や、特定の製品・サービスに対する顧客の需要変化に関するリスク
評判リスク	脱炭素化への取組みが不十分なためにステークホルダーからの評判が低下し、弊害が生じるリスク

気候変動進行シナリオ

産業革命以前と比較して世界全体の平均気温が4℃上昇するシナリオ（4℃シナリオ）。気候変動がもたらす自然災害、気象条件の変化、または海面上昇などの物理的変化によって引き起こされる損害や危険性に関するリスク（物理的リスク）への対応が求められます。物理的リスクは、以下のリスクで構成されます。

リスク	概要
急性の物理的リスク	台風や洪水等、突発的な気象災害の増加により被害が発生するリスク
慢性の物理的リスク	海面上昇や熱波等、異常気象が長期的に続くことにより被害が発生するリスク

TCFD提言を踏まえ、本資産運用会社はIEA（国際エネルギー機関）が公表するWorld Energy Outlook 2022やIPCC（国連気候変動に関する政府間パネル）が公表する第5次評価報告書を参照し、シナリオ分析を行いました。

シナリオ	参照シナリオ		世界観
	移行リスク	物理的リスク	
1.5℃シナリオ	IEA NZE2050	IPCC RCP2.6	脱炭素のための社会政策、排出規制や技術投資等が強化され、移行リスクが増大する。一方、温室効果ガスの排出量削減により4℃シナリオと比較して物理的リスクは低減される。
4℃シナリオ	IEA STEPS	IPCC RCP8.5	温室効果ガスの排出量が増加し続け、物理的リスクが増大する。一方、脱炭素のための規制が現状から大きく変化せず、1.5℃シナリオと比較して移行リスクは低減される。

気候変動関連リスク及び機会の特定並びに財務的影響

本資産運用会社は、シナリオ分析を踏まえて特定したリスクと機会による財務的影響を以下のとおり評価しました。

		不動産運用におけるリスクと機会	区分	財務的な影響						リスク管理、対応策、取組み	
				影響内容	4℃シナリオ			1.5℃シナリオ			
					短期	中期	長期	短期	中期		長期
移行リスク	政策と法	炭素税の導入による温室効果ガス排出に対する課税の強化	リスク	保有物件の温室効果ガス排出量に対する税負担が増加する	小	小	小	小	中	大	・省エネ機器・設備の導入 ・再生可能エネルギーの導入 ・物件利用者の省エネ意識向上を推進 ・エネルギー消費量のモニタリング及び省エネ診断の実施 ・環境認証の取得推進 ・環境性能の高い物件への入替
		既存不動産における省エネ基準の強化	リスク	対応のための改修費用の負担増や場合によっては罰金が課される	小	小	小	小	中	大	
		省エネ法の排出量報告義務が厳格化	リスク	報告に対応するための外部業者への支払など事業経費が増加する	小	小	小	小	中	中	
		海外法令規制への対応	リスク	法令違反によって制裁を受けるおそれがある対応の遅れを指摘されて投資家からの評価が下がる	小	小	小	小	中	中	
	技術	再エネ・省エネ技術の進化・普及	リスク	保有物件の設備が技術的に時代遅れになるのを防ぐために新技術導入の費用が増加する	小	小	小	小	中	中	・再エネ・省エネ技術分野に知見のある外部コンサルを活用する ・経験豊富な社内エンジニアを採用する ・先端的技術を活かした製品・サービスを提供する事業者を活用する
		再エネ・省エネ技術の進化・普及	機会	環境性能向上による光熱費の削減	小	小	小	小	中	中	
		敷地内再エネの導入	機会	外部調達する光熱費の削減	小	小	小	小	中	中	
	市場	不動産鑑定への環境パフォーマンス等の基準の導入	リスク	環境性能が低い場合に鑑定評価額が下がり、NAV (Net Asset Value) が低下する	小	小	小	小	中	中	・省エネ機器・設備の導入 ・再生可能エネルギーの導入 ・物件利用者の省エネ意識向上を推進 ・エネルギー消費量のモニタリング及び省エネ診断の実施 ・環境認証の取得推進 ・環境性能の高い物件への入替 ・グリーンファイナンスの実施 ・ESG格付の評価向上 ・TCFD等の気候変動関連の情報開示を充実化 ・満足度調査の実施と調査結果に応じた改修・改善 ・ホテルオペレーターやPMとの情報共有・連携強化 ・保有物件におけるサステナビリティ関連の取組みとアピールを強化する
		気候変動に対応していない市場参加者の調達条件悪化	リスク	資金調達コストの上昇	小	小	小	小	中	中	
		新規投資家層の開拓	機会	グリーンボンドの活用 環境問題を重視する投資家への対応・訴求による資金調達量の増加、調達コストの低下	小	小	小	小	中	中	
		光熱費（外部調達の再エネを含む）の上昇	リスク	事業経費の増加	小	小	小	小	中	大	
		テナント・入居者の需要変化（より気候変動への対応が進んだ物件を選択する、または対応していない物件を避ける）	リスク	新規テナント・入居者獲得が難しくなる、リテンションが低下することによる賃料収入の減少	小	小	小	小	中	中	
		環境性能や環境配慮を重視する傾向が強まることによる資材や人材の調達環境の変化	リスク	対応コストの増加による事業経費の増加 環境性能の高い資材の不足 環境配慮が不十分なことによる人材の採用難	小	小	小	小	中	中	
	評判	気候変動への対応の遅れによる物件のブランド価値の低下	リスク	ブランド力による賃料プレミアムの減少	小	小	小	小	中	中	
		ホテル利用者・住居入居者の需要変化（気候変動対応が不十分な物件を避ける等）	リスク	ホテル利用者・住居入居者のニーズ充足のためのコスト増加、未対応による顧客離れ	小	小	小	小	中	大	
		ホテル利用者・住居入居者等の嗜好の変化に合わせた低排出な設備・仕様・サービスの継続的な提供による新規顧客層の開拓	機会	宿泊料・賃料引き上げ、新規顧客獲得等により収入増加	小	小	小	小	中	中	

		不動産運用におけるリスクと機会	区分	財務的な影響						リスク管理、対応策、取組み		
				影響内容	4℃シナリオ			1.5℃シナリオ				
					短期	中期	長期	短期	中期		長期	
物理的リスク	急性	台風による風害で物件が被害を被る	リスク	修繕費・保険料の増加、営業の機会損失、稼働率の低下	中	大	大	中	中	中	・ 防災、減災施策の実施 ・ ポートフォリオのエリア分散を図る	
		集中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	同上	中	大	大	中	中	中		
	慢性	海面上昇により海拔の低い物件などが浸水する	リスク	大規模改修（高上げ）費用の発生	小	中	大	小	小	小	・ 防災、減災施策の実施 ・ ポートフォリオのエリア分散を図る ・ 影響度合いを踏まえて物件売却を検討する	
		猛暑日や極寒日など極端気候の増加により空調需要が増加	リスク	水光熱費、メンテナンス関連費、修繕費の増加	小	中	大	小	小	小		・ 高効率空調機器の導入
		気候変動によるリゾートエリアへの影響	リスク	リゾートエリアの観光資源に悪影響を及ぼす事象が発生することによる旅行需要の減少、稼働率の低下	中	大	大	小	小	小		
	回復力	地域社会への貢献 自然環境の保全	機会	物件所在エリアとしての災害レジリエンスの向上、地域としての集客力の向上	小	小	小	小	中	中	・ 地域イベントへの参加等を通じて地域社会と関わりを深める ・ 地域の環境保全活動に関与する	

※ 将来予測における不確実性や未知のリスク等により、上記の財務的影響の評価の正確性を保証するものではありません。

気候変動関連リスク及び機会に対応するための取組み

上記のリスクと機会に対し、本資産運用会社は環境目標を掲げるとともに、環境負荷低減のための各種施策に取り組んでいます。詳細については、「環境への取組み」をご参照ください。

リスク管理

本資産運用会社が気候変動関連リスクを管理するプロセスは以下のとおりです。

気候変動関連のリスクと機会を特定、評価するプロセス

必要と思われる部署の担当者で構成されたワーキンググループが移行リスクと物理的リスクの分類に基づきリスクと機会を特定・評価し、サステナビリティ委員会において、その進捗や結果を報告します。

気候変動関連リスクの管理プロセス

気候変動関連課題に係る最高責任者は、サステナビリティ委員会で審議された事業、財務計画に重要な優先順位の高い気候変動関連のリスク及び機会について、対応担当部署または担当者を指定し、その対策案の策定を指示します。対策案は、その内容に応じてサステナビリティ委員会あるいは社内の適切な会議体において審議の上、実行するものとします。

全社的なリスク管理プログラムへの統合

気候変動関連課題に係る最高責任者は、事業、財務計画に重要な気候変動関連リスクを既存の全社リスク管理プログラムにおいても考慮するよう指示し、リスクの識別、評価、管理プロセスの統合と監督を図ります。

指標と目標

本資産運用会社はリスクと機会を管理、モニタリングするために重要な指標（KPI）と目標を設定しています。指標、目標及び実績については、「環境への取組み」の「環境目標」及び「環境パフォーマンス」をご参照ください。

社会への取組み

新型コロナウイルス感染症対策としての施設提供

アパホテル横浜関内及びホテルマイステイズ大分を新型コロナウイルス感染症の軽症者受け入れ施設や海外からの帰国者の待機施設として提供しました。また、ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンターでは、会議室をワクチン接種会場として提供しました。

防災への貢献

◆ 津波避難ビル

本投資法人の保有する物件のうち、6物件が「津波避難ビル」に指定されています。

「津波避難ビル」とは、津波が押し寄せたとき、地域住民が一時的に避難するための緊急避難場所として市町村によって指定されたビル（建物）を言います。地震発生から津波到達までの時間的猶予や地理的条件等の理由で、近くの安全な高台等への避難が困難と想定される地域において、ビルの高さや構造、耐震性などの要件を満たすものを選定し、市町村があらかじめ指定します。



ホテルマイステイズ清水



高松東急REIホテル



ホテルマイステイズ鹿児島天文館



アートホテル大阪ベイタワー



函館国際ホテル



アートホテル鹿児島

◆ 災害時の避難場所として指定されている物件



アートホテル日暮里ラングウッド



アートホテル青森



亀の井ホテル 伊豆高原



亀の井ホテル 彦根



亀の井ホテル 奈良

テナントへの取組み（テナント満足度調査の実施）

本投資法人が保有する住居物件（固定賃料型サブリースの学生専用マンション3物件を除く）の入居者全員及びホテルオペレーター5社を対象に、外部調査機関を通じた満足度調査を2024年3月に実施しました。入居者の意見・要望を収集してPM会社と共有し、建物・設備仕様やサービスの向上に取り組んでいます。

本資産運用会社による従業員への取り組み

本資産運用会社は、企業が事業を継続し持続的に成長していくためには、役職員の心身の健康とそれを促進する快適な職場環境や組織づくりをすることが経営上の重要課題の一つであると考え、社員一人ひとりの能力と意欲を最大限に引き出すよう、人事評価や福利厚生等の環境整備に努めています。

適正な人事評価

すべての従業員は上司と面接したうえで1年間の目標を設定し、期末には1年間の業績評価のための面談・人事評価を行っています。また、人事評価の結果は社員の給与及び賞与に反映されます。定期的な考課測定とフィードバックにより透明性のある人事評価体制を構築しています。

人権の尊重とダイバーシティの推進

様々なバックグラウンド・価値観を受け入れ、多様性を尊重することにより、それぞれの人材の能力を最大化し、新たな価値の創出を図ります。

また、コンプライアンス規程において、差別とセクシャルハラスメントの禁止を明示し、人格尊重の企業風土の醸成に努めるとともに、女性にとって働きやすい職場環境・制度を整備することで女性活躍の推進に取り組んでいます。

DEI推進ポリシーの策定

人権にまつわる社会規範や価値観の多様化・国際化が進み、多様な価値観や文化を持つ人々との接点が増える中、多様性（Diversity）、公平性（Equity）、包摂性（Inclusion）の観点からの取り組み、すなわちDEIが重要な社会的課題であり、DEIを含むESGへの取り組み姿勢が本投資法人の投資主との協調や社会課題の解決に貢献すると認識しています。そのため、包摂的な組織文化の醸成及びバリューチェーンの確立をDEI推進項目に掲げたDEI推進ポリシーを策定し、DEIの推進に取り組んでいます。

スキル開発の機会

投資法人の資産運用会社として求められる資格を認定し、資格取得・維持に必要な費用を会社で負担する「資格取得支援制度」を設け、従業員の専門的な能力開発やスキルの向上を積極的にサポートしています。対象資格は不動産関連のみならず、金融・証券やITに関連する資格、語学、その他の国家資格等、幅広くカバーされており、2024年度にはさらに拡充されました。従業員の能力向上や業績向上意欲の増加が期待される本制度を通じて、本投資法人の継続的な成長と投資主価値の向上を目指します。

リファラル採用制度の導入

優れた人材を確保し、入社後の定着率を高め、従業員のモチベーションも高めるため、リファラル採用制度を導入しています。通常の採用活動に加えて、役職員の人脈を通じた採用活動を行うことで、当社の企業文化や業務内容を通常の採用プロセス以上に深く理解した人材の採用が可能になり、また紹介者にとって「より良い会社を構築する」モチベーションになるとともに、採用プロセスの簡略化やコストの抑制も期待できます。

2025年3月31日現在

資格名	保有者	割合
宅地建物取引士	24名	64.9%
不動産証券化協会認定マスター	14名	37.8%
ビル経営管理士	5名	13.5%
不動産コンサルティングマスター	4名	10.8%
賃貸不動産経営管理士	4名	10.8%
一級建築士	2名	5.4%
行政書士	2名	5.4%
不動産鑑定士	2名	5.4%
CFP資格	1名	2.7%
米国公認会計士	1名	2.7%

従業員の健康と快適性に関する取組み

以下のとおり、全従業員を対象とした各種福利厚生制度を整え、従業員のライフスタイルに合わせた就業を支援しています。

- 人間ドック受診費用の会社負担（年齢制限無し）
- 年次有給休暇とは別途取得可能な傷病休暇及び連続休暇
- 育児・介護休業制度（育児や介護のための短時間勤務を含む）
- 子の看護等休暇制度
- 慶弔見舞金制度
- 福利厚生サービス提供会社との提携
- 時差勤務・在宅勤務制度

その他の従業員のための取組み

- 資格取得・更新費用の補助
- 差別・ハラスメントの禁止（コンプライアンス規程に基づく）
- 内部通報のための外部相談窓口の設置と通報者保護
- 従業員満足度調査の実施
（正社員、契約社員を対象に3年に1度実施。2023年度カバー率実績：100%）
- 危機管理に関する施策
（コンティンジェンシープランの策定、従業員への防災グッズの配布、備蓄品の貯蔵）

従業員の基本データ（各年度末時点）

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
役員	5人	5人	5人	5人	6人	4人
うち、女性 （女性比率）	0人 (0%)	0人 (0%)	0人 (0%)	0人 (0%)	0人 (0%)	0人 (0%)
従業員	19人	19人	20人	20人	35人	37人
うち、女性 （女性比率）	12人 (63.2%)	12人 (63.2%)	12人 (60.0%)	12人 (60.0%)	20人 (57.1%)	18人 (48.6%)
うち、部長職（注）	7人	7人	8人	8人	16人	15人※
うち、女性 （女性比率）	3人 (42.9%)	3人 (42.9%)	3人 (37.5%)	3人 (37.5%)	5人 (31.3%)	4人 (26.7%)
うち、マネージャー	6人	6人	5人	5人	7人	9人
うち、女性 （女性比率）	3人 (50.0%)	3人 (50.0%)	2人 (40.0%)	2人 (40.0%)	4人 (57.1%)	3人 (33.3%)
新規雇用者数	6人	0人	2人	3人	19人	7人
うち、女性 （女性比率）	2人 (33.3%)	0人 (0.0%)	1人 (50.0%)	2人 (66.7%)	10人 (52.6%)	2人 (28.6%)
離職者数（離職率）	3人 (16.7%)	0人 (0%)	2人 (10.5%)	2人 (10.5%)	5人 (14.7%)	5人 (13.5%)
平均勤続年数（男性）...a	4.9年	5.9年	6.0年	6.7年	4.0年	4.0年
平均勤続年数（女性）...b	4.2年	5.2年	5.8年	6.3年	3.8年	4.6年
男性に対する女性の平均勤続年数の比率...b/a	86.8%	89.1%	96.6%	95.3%	95.7%	116.2%

（注）部長及び担当部長

ホテルオペレーターの取組み

環境

本投資法人の保有ホテルの主要オペレーターであるMHMは、ホテル運営にかかる省エネルギー推進・CO₂削減のための様々な取組みや生物多様性の保全のための取組みを実施しています。

環境省補助金（SHIFT事業）活用による省エネ工事

ホテルマイステイズ名古屋栄、ホテルマイステイズ上野イースト、ホテルエピナール那須、ホテルマイステイズ五反田駅前[※]の4物件において、環境省が推進する「工場・事業場における先導的な脱炭素化取組推進事業（SHIFT事業※）」による補助金 合計96.8百万円（総投資額の約3分の1）の交付を受け、オイルやガスを燃料とするボイラーなどを、環境負荷が低く、省エネ効率の高い機器に変更しました。

SHIFT事業による補助金の交付を受け、省エネ等工事を行った物件は、亀の井ホテル別府、マイステイズホテル札幌アспен、ホテルノルド小樽と合わせ、計7物件となりました。MHMは引き続きSHIFT事業等の活用により、CO₂排出量削減と共にランニングコストの削減を目指します。

※ 我が国の2030年度温室効果ガス削減目標の達成や2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、工場・事業場での脱炭素化のロールモデルとなる取組み（削減目標の設定、削減計画の策定、設備更新・電化・燃料転換・運用改善の実施）を支援する事業

CO₂削減計画（2024年度工事実施4物件の合計：実施計画書記載の想定値）

	2024年の状況		2026年 目標
事業所全体	8,298 (t-CO ₂ / 年)	15.2% 削減	7,041 (t-CO ₂ / 年)
主要システム系統	2,561 (t-CO ₂ / 年)	49.1% 削減	1,304 (t-CO ₂ / 年)

対策事例

- ・ 高効率ヒートポンプ循環加温機・温水ボイラーの導入
- ・ ハイブリッド給湯システムの導入
- ・ 高効率ヒートポンプ給湯機の導入
- ・ 空調システムの更新

ROI

- 25.7%（ホテルマイステイズ名古屋栄）
- 22.8%（ホテルマイステイズ上野イースト）
- 20.1%（ホテルエピナール那須）
- 17.9%（ホテルマイステイズ五反田駅前）



（ホテルマイステイズ上野イースト、高効率ヒートポンプ給湯機）

環境

環境省補助金（SHIFT事業）活用による省エネ工事（個別物件ごとの計画）

◆ホテルマイステイズ五反田駅前/ホテルマイステイズ名古屋栄（2物件でのグループ申請）

2024年の状況

2026年 目標

事業所全体

1,765
(t-CO₂ / 年)

20.2%
削減

1,409
(t-CO₂ / 年)

主要システム系統

842
(t-CO₂ / 年)

42.3%
削減

485
(t-CO₂ / 年)



(ヒートポンプ給湯機導入前 -ホテルマイステイズ五反田駅前)



(ヒートポンプ給湯機導入後 -ホテルマイステイズ五反田駅前)



(空冷ヒートポンプチラー導入前 -ホテルマイステイズ名古屋栄)



(空冷ヒートポンプチラー導入後 -ホテルマイステイズ名古屋栄)

環境

環境省補助金（SHIFT事業）活用による省エネ工事（個別物件ごとの計画）

◆ホテルマイステイズ上野イースト

2024年の状況

2026年 目標

事業所全体

412
(t-CO₂ / 年)

44.4%
削減

229
(t-CO₂ / 年)

主要システム系統

303
(t-CO₂ / 年)

60.2%
削減

121
(t-CO₂ / 年)



（空冷ヒートポンプチャラー導入前）



（空冷ヒートポンプチャラー導入後）

環境省補助金（SHIFT事業）活用による省エネ工事（個別物件ごとの計画）

◆ホテルエピナル那須

2024年の状況

2026年 目標

事業所全体

6,121
(t-CO₂ / 年)

11.7%
削減

5,403
(t-CO₂ / 年)

主要システム系統

1,416
(t-CO₂ / 年)

50.7%
削減

698
(t-CO₂ / 年)



（高温水ヒートポンプ導入前）



（高温水ヒートポンプ導入後）

環境

省エネ・エネルギー効率化工事

MHMは2024年度、下記の本投資法人保有8物件でLED化工事や空調設備等の更新工事を実施し、省エネやエネルギーコストの削減に取り組んでいます。

◆LED化工事

物件名	工事の詳細	年間電気量削減額	ROI
ホテルエピナル那須	駐車場・看板灯照明器具	335,175円	95.8%
	MT棟1・2階共用通路ダウンライト	979,051円	42.6%
	MT棟宴会場照明	291,167円	30.3%
ホテルマイステイズ亀戸	共有部照明	約1,000,000円	29.4%
ホテルマイステイズ札幌アспен	全館照明	2,392,000円	18.6%
アートホテル弘前	全館照明	3,805,000円	12.6%



(ホテルマイステイズ札幌アспен宴会場 - LED化工事後)

◆空調設備等更新工事

物件名	工事の詳細	年間電気量削減額	ROI	年間CO ² 排出削減量 (試算)
ホテルマイステイズ浜松町	全館（客室、共用部）の空調を更新	2,956,000円	6.8%	40,865kg
ホテルマイステイズ清水	全館（客室、共用部、バックスペース、レストラン）の空調を更新	3,663,000円	3.6%	129,270kg
ホテルマイステイズ札幌中島公園	給湯ボイラー、冷温水発生器、空調機を更新	2,676,000円	1.9%	232,000kg
ホテルマイステイズ札幌駅北口	空調で使用するGHP（ガスヒートポンプ）をEHP（電気モーターを使用したヒートポンプ）に更新する工事を4期に分けて実施（2期まで完了）	7,557,000円（注）	1.8%	147,900kg

（注）全工事完了後のエネルギー料金削減額

環境

ホテル運営にかかる省エネルギー推進・CO₂削減のための様々な取組み

- ✓ エコロジーを目的とした宿泊プラン「ECOプラン」
連泊時にリネン交換不要とするプランの単価を下げ、宿泊客の利用を促進
- ✓ 省エネ診断の実施
- ✓ ホテル食材輸送に伴うCO₂排出量削減（ホテルエピナール那須）
栃木県内の農家や酪農家と提携し、栃木県外からの食糧調達を大きく減らすことによりCO₂の削減に貢献

CO₂削減量の試算の一例

食材の年間搬入量：156t（約13,000kg/月×12か月）

東京都内から輸送した場合：

$$156\text{t} \times 73(\text{二酸化炭素排出係数}[\text{g/t} \cdot \text{km}]) \times 160\text{km} = 1,822\text{kg}$$

栃木県内から輸送した場合：

$$156\text{t} \times 73(\text{二酸化炭素排出係数}[\text{g/t} \cdot \text{km}]) \times 50\text{km} = 569\text{kg}$$

差異：年間 1,253kg

直径40cmの樹木26本が吸収するCO₂に相当

出所：ホテルエピナール那須ホームページの公表資料を参考に資産運用会社が検証

EV充電インフラ「テラチャージ」の導入

- ・ 脱炭素社会の実現へ向けた策の一つとして、MHMが運営する大半のホテルで、Terra Motors株式会社のEV充電インフラ「テラチャージ」を導入しています。順次全国のホテルへの導入を進め、環境保護とホテル利用者の利便性向上に取り組んでいます。

（2025年4月22日現在）

ホテルブランド	設置ホテル数	設置基数
ホテルマイステイズプレミア	4	7
ホテルマイステイズ	22	32
フレックスステイン	1	2
アートホテル	10	13
亀の井コレクション	19	26
亀の井ホテル	37	69
合計	93	149



生物多様性への取組み

・ホテルエピナール那須

森林伐採が生態系に与える影響を低減させるために、ホテル開発時における樹木伐採を最小限に抑えました。2025年にオープン予定のブルーベリー農園エリアでは、伐採数を上回るブルーベリーの植樹を行い森林保全に努めています。また、昆虫や小動物が生息する豊かな自然林の中で体験できるアクティビティやネイチャーツアー等を提供しています。



・アートホテル石垣島

地域のライオンズクラブが主催するマングローブの植樹に参加。マングローブの効果は、地球温暖化の主要因と言われる二酸化炭素（CO²）を吸収し炭素を多く蓄えることで地球温暖化の抑制に役立つと言われています。また、高波や津波等の自然災害から人々の生活や生態系を守る「みどりの防波堤」の役割を果たしています。



・フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ

石垣島の豊かな自然を保全することを目的に、2022年6月13日より、客室内の一部アメニティを100%植物由来で海水中でも生分解される素材を使用した歯ブラシやヘアブラシ、また、ムギの廃棄部分からなる再生可能な生物資源を含有したカミソリに変更しています。あわせて、包材を紙製へ変更しプラスチック廃棄量削減を目指しています。



その他のオペレーターによる生物多様性の取組み

・ウェスティン・グランドケイマン・セブンマイルビーチ・リゾート&スパ

ケイマン諸島政府環境省と協同し、カリブ海で最も深いケイマン海溝における深海性海域保護区設置を目指す「Beneath the Waves Foundation」と連携。気候変動に対する自然科学的な解決策を見つけ、海洋保護に貢献する取組みを行っています。また、「The Cayman Islands Turtle Centre」とともに、ホテル宿泊者にウミガメの放流を行う機会を提供しています。ウミガメは、海の生態系だけでなく、ビーチや砂丘の生態系にも良い影響を与えています。ある程度の年齢のウミガメを放流することで、ウミガメの生存率を高め、健全な海洋環境に貢献しています。

社会

マイステイズ・ホテル・グループでは、多くの拠点で地域貢献を図るための様々な取組みを実施しています。

◆「成田・ホスピタリティ・アカデミー」

外国人技能実習生のホテルでの技能実習に特化した入国後講習施設「成田・ホスピタリティ・アカデミー」を、2023年6月1日に千葉県成田市に開校しました。日本全国で様々な業態の宿泊施設を展開するマイステイズ・ホテル・グループの監修による独自の研修プログラムを提供し、ホスピタリティの高い人材の育成に貢献しています。実習生は、日本語などの法定講習のみならず、日本のおもてなしの心と文化を同時に学び、ホテルスタッフとしての心得や専門技術の習得を目指します。開校以来合計282名¹が講習に参加し、順次マイステイズ・ホテル・グループで就労しています。

また、2024年6月には、アカデミーから至近の距離に別館を開校しました。これにより受講人数枠を拡大し、より多くの実習生を受け入れることが可能になりました。

＜本投資法人が保有する技能実習生の実習先ホテル例＞

ホテルマイステイズプレミア赤坂、ホテルマイステイズ富士山展望温泉、フサキビーチリゾートホテル&ヴィラズ
ホテルマイステイズプレミア成田

◆ 地域との連携

アートホテル日暮里ラングウッド（2024年7月31日取得）

荒川区の「宿泊施設活用促進補助金」を活用し、区内で製造される伝統工芸品などを展示販売するショーケースを1階ロビーに設置しています。また、区内の福祉施設で制作された布製ポーチや髪留めも展示販売するなど、宿泊客とのコミュニケーションの促進や、地域を代表するホテルとして地元荒川区の魅力発信、地域との連携強化に貢献しています。

アートホテル大阪ベイタワー（2024年7月31日取得）

・改装やリニューアルで役目を終えた食器、家具、家電などを、全国のグループホテル間で情報を交換しながらマッチングを行い、可能な限り再利用する取組みを一般向けに拡大し、再利用可能な物品を販売するイベントをアートホテル大阪ベイタワーで開催し635名が来場しました。当日の売上金約104万円を国際NGOプラン・インターナショナルに寄付しました。

・2階アールスペースでNPO法人ひまわり事業団「就労継続支援B型事業所それいゆ」と「生活介護事業所ささい」による作品展示会を開催し、就労訓練作業の合間に始まったアート活動で生み出された作品約15点を展示しました（2024年10月25日～12月25日）。

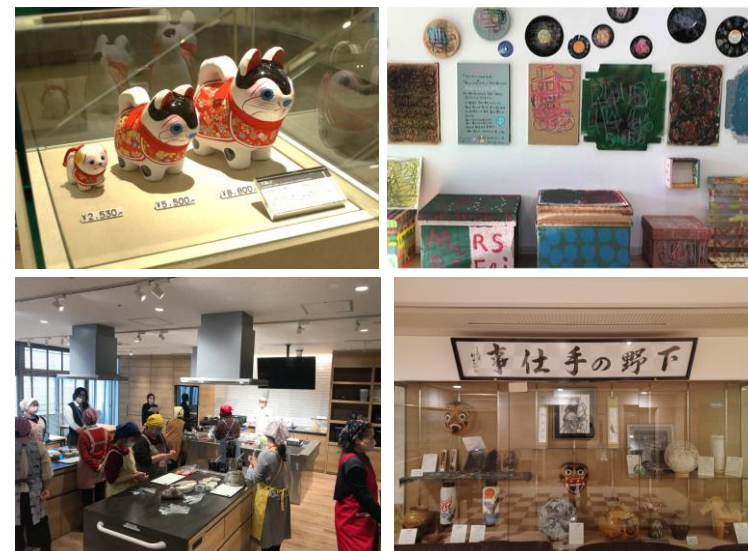
アートホテル青森（2024年7月31日取得）

東奥日報社と青森県防災危機管理課が開催した「楽しく学ぼう！防災教室！」で、防災知識として非常食を活用した調理教室に当ホテルの調理スタッフが講師として参加しました。ローリングストック法で備蓄した非常食や保存食等を有効活用したレシピを参加者に伝授し、地域の防災活動に貢献しました。

ホテルエピナール那須

1階ロビーに地元下野の民芸品を展示しています。栃木県内の様々な魅力を再発見して頂けるような展示を継続して行い、地元の素晴らしい伝統や物産、地域の取組み等を紹介していきます。

（注1）第1期生から第8期生（2025年3月卒業）の合計数



社会

アートホテル石垣島

石垣島の歴史やアート、工芸、その他石垣島に関連するモノ・コトについて様々な文化的アプローチを随時おこなっています。アプローチ方法は、各種イベント開催をはじめ、展示や装飾などの場所や空間、印刷物や動画などの媒体に及んでいます。2024年11月から2025年2月までは、1階 The ART SHOPのギャラリーで島の手仕事をテーマにした、島の手仕事展Ⅶ『やちむんと島の暮らし』を開催し、八重山の風土を感じながら作陶されるやちむん（焼き物）と暮らしの中に息づく島素材の民具などご紹介しました。

◆ 地域の資源の活用

亀の井ホテル 伊豆高原（2024年7月31日取得）

「温泉宿・ホテル総選挙2024」は、環境省や観光庁を含む5省庁が後援する「温泉総選挙2024」が主催する温泉地のランキング企画です。今年で4年目を迎え、全国の温泉宿・ホテル97施設が参加し、それぞれの特色を活かした13部門にエントリー。温泉を愛する方々の投票で評価が決まるこの総選挙では、マイステイズ・ホテル・グループから本投資法人が保有する亀の井ホテル伊豆高原を含む4ホテルが全国1位に選ばれました。個性豊かな温泉、新鮮な地産食材を使った料理、四季を通じて何度も訪れたいような体験の数々等、創意工夫を凝らし、常に新鮮で価値のある宿泊体験を提供することで温泉地の魅力を高め、自然資源の活用・保護とともに持続可能な観光地域づくりに貢献しています。

◆ 地元の食材（地産地消）の活用

2024年9月にマイステイズホテルグループ施設の調理人を対象にした第4回BEST CHEF料理コンクールを「地元ならではの素材を使った発酵料理と熟成料理」をテーマに開催。ご当地食材に発酵・熟成素材のいずれかを技法として加えた、オリジナリティやアイデアの光る一皿を開発し、当グループの食レベル向上を目的にメニューを考案するとともに、地産地消に貢献します。アートホテル日暮里ラングウッドで開催された決勝大会では、内部審査員、ゲスト審査員、抽選で選ばれたマイステイズメルマガ会員の計10名が審査を行い、インヴィンシブル投資法人が保有するアートホテル盛岡のシェフが第2位に、ホテルエピナール那須のシェフが第3位に選ばれました。

◆ 社会との連携

「夏休みキッズホテル体験」

小学校以下の子供（一部15歳まで）が実際にホテルでシェフ、パティシエ、バーテンダー、フロントなどのホテルの仕事をプロフェッショナルなレクチャーを受けながら体験できる企画を、10都道府県、12施設（うち本投資法人保有物件：10物件）で実施しました。夏休みの思い出作りや自由研究にも活用できるこの企画は、今後、夏休みの恒例イベントとして実施する予定です。

◆ その他の地域活動への積極的な参加

- ・ 周辺道路・河川の清掃活動：ホテルマイステイズ松山
- ・ 地域密着型スポーツクラブチームを支えるオフィシャルパートナー契約：ホテルマイステイズ羽田
- ・ 町内祭や地域防災・衛生活動への協賛、協力：ホテルマイステイズ神田ほか多数



ガバナンスへの取組み

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役社長を兼任していますが、2名の監督役員（弁護士、公認会計士各1名）が本投資法人役員会を通じて、執行役員の業務執行の監督を行っています。

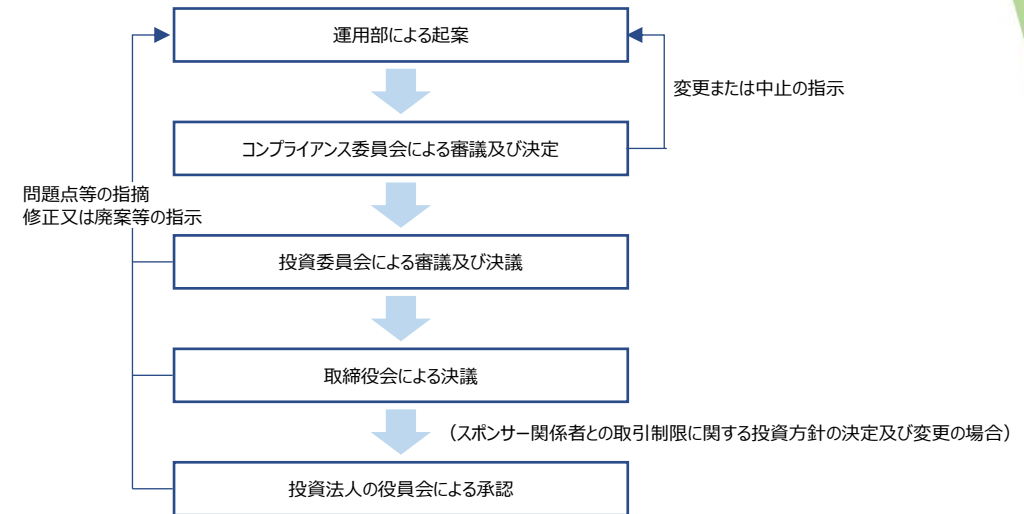
コンプライアンスに対する取組み及び体制

本資産運用会社においては、法令等の遵守及びスポンサー関係者取引等の管理統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、当該コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の審議を行うコンプライアンス委員会を設置しています。当該コンプライアンス委員会の委員は、代表取締役社長、常勤取締役、企画部長、オブザーバーの監査役に加え、コンプライアンス委員として1名の社外専門家（弁護士）が出席し、スポンサー関係者取引等における利益相反の有無、法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置やその他運用に係る利害関係人等の特定などを含め厳正な審議を行い、当該社外専門家が賛成しなければ決議は採択されない仕組みとする等、法令及びコンプライアンス遵守のための厳格な審査を実施しています。

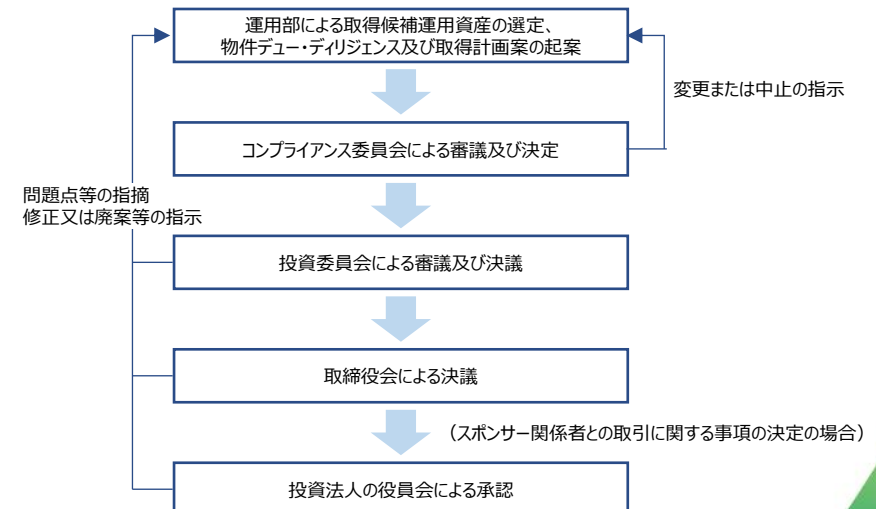
運用の意思決定に係るコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会の役割は極めて重要であり、個別物件の取得及び売却並びに管理に係る審議・承認の他、投資方針においても、コンプライアンス委員会の審議・承認が不可欠となり、コンプライアンス委員会の承認を受けない限り投資委員会、取締役会、投資法人の役員会にそれぞれ審議を進めることができない体制となっており、社内牽制機能の実効性を確保しています。また、事故等を適法かつ迅速に処理し、早期解決と再発防止を図ることによって、当社の信用失墜及び損失の拡大を防止し、経営の健全性を確保することを目的とし「事故等取扱規則」を定めています。

投資運用の意思決定機構

投資方針の決定プロセス



個別物件取得の決定プロセス



役員の状況及び報酬

2024年度における役員等に関する事項は以下のとおりです。

役職名	氏名	主な兼職等	性別	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)	役員会への出席状況
執行役員	福田直樹	コンソナント・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）	男性	—	100%（28回/28回）
監督役員	田村佳弘	芝大門法律事務所、弁護士 株式会社ベックワンパートナーズ 監査役（現任）	男性	4,800	100%（28回/28回）
	長澤まりか	監査法人アヴァンティア、公認会計士 長澤まりか公認会計士事務所	女性	4,800	100%（28回/28回）

（注） 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、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、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

会計監査人の状況及び報酬

2024年度における会計監査人に関する事項は以下のとおりです。

役職名	名称	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	61,100

（注） 会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬2,400千円及びコンフォート・レター作成業務に係る報酬23,300千円が含まれています。
また、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する非監査報酬は12,750千円となります。

利益相反の適切な管理

本資産運用会社は、本投資法人が行う取引における利益相反の可能性について正確に把握し、利益相反の可能性がある場合にこれを適切に管理するため、関係諸法令による規制に加え、当社の自主ルールとして「スポンサー関係者取引規程」及び「スポンサー関係者関連取引管理マニュアル」を定め、当社の株主等の利害関係人を「スポンサー関係者」として定義した上で、スポンサー関係者との物件の売買、スポンサー関係者に対する有償での業務委託など、利益相反の可能性のある取引を「スポンサー関係者関連取引」と定義し、その取引基準や実行手続等を明確に定めております。また、スポンサー関係者関連取引を行うにあたっては、社外専門家を含むコンプライアンス委員会における承認に加え利益相反に関する審議の第三者性を確保するために投資法人役員会の事前承認を必要とし、資産運用会社の代表取締役を兼任している執行役員は特別利害関係人に該当するため議決に加わらず、監督役員2名により議決がなされます。当社はこのような利益相反管理態勢を適切に運営することで、利益相反の適切な管理を行ってまいります。

（ご参考）本資産運用会社における意思決定プロセス：

<https://www.invincible-inv.co.jp/profile/amcompany.html>

腐敗防止に対する取組み

本資産運用会社では、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」において、全役職員に対して、公務員やみなし公務員に対して接待や便宜の供与等を行うことを禁止しています。また、業務上の取引の有無にかかわらず、社会通念上における社交儀礼の範囲を超える接待や便宜等の供与あるいは収受の禁止等を定めています。

反社会的勢力への対応について

本資産運用会社では、金融商品取引業者に対する公共の信頼を維持し、金融商品取引業者の業務の適切性及び健全性を確保するために、断固たる態度で反社会的勢力^(※)との一切の関係を遮断し排除します。また、不当要求に対しては、警察・弁護士等外部機関と連携し、組織として断固とした姿勢で対応します。これらに関し、当社は金融庁の「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」及び「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針について」（平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ）を遵守するとともに、当社内部では「コンプライアンス規程」や「取引先事前確認（反社会的勢力調査）取扱要領」において、未然防止措置や対処方法等の実際の手続きを定めて、コンプライアンス研修等を通じて役職員等に対する教育・周知徹底を図ります。

※ 政府指針「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」及び警察庁次長通達「組織犯罪対策要綱」の定めるところに従います。

マネー・ロンダリング及びテロ資金供与対策に関する取組み

近年、日本及び国際社会がともに取り組むべき課題として、マネー・ロンダリング及びテロ資金供与（以下「マネー・ロンダリング等」といいます。）対策の重要性が高まっています。金融機関等においては、関係省庁等と連携し、犯罪者やテロリスト等につながる資金の流れを断つこと、すなわちマネー・ロンダリング等を防止するための管理態勢を強化し、健全な金融システムを維持することに努めています。

本資産運用会社は、マネー・ロンダリング等の対策の重要性を認識し、「犯罪による収益の移転防止に関する法律に係る規定」及び「犯罪による収益の移転防止に関する法律に関連する業務マニュアル」を策定し、関連法令等を遵守するとともに、各種確認手続など定められた手続きを適切に行い、統括管理者（コンプライアンス・オフィサー）による監査等を実施しています。

内部通報制度の整備

本資産運用会社では、コンプライアンス経営の強化に資することを目的として「コンプライアンス相談窓口」を設置し、全役職員が通報・相談可能な内部通報制度を整備しています。

「コンプライアンス相談窓口」においては、コンプライアンス上問題のある行為を通報・相談の対象とし、公益通報者保護法に則り、通報者・相談者の保護（不利益取扱いの禁止、匿名通報の対応、内容の秘匿等）、通報不正行為の発見・是正措置、相談者へのフィードバック（匿名の場合は除く）を行い、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、コンプライアンス委員会を開催して対応を協議します。また、社内の窓口に加え、社外弁護士を通報窓口とし、内部通報制度の実効性確保に努めています。

外部評価・ESGデータ

GRESBリアルエステイト評価

GRESBは不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、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リアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価することが特徴です。

2024年の評価において、本投資法人は総合スコアに基づく相対評価により5段階で格付されるGRESBレーティングで2年連続「3スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と、保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を4年連続で獲得しました。

さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を4年連続で取得しました。

詳細については、以下をご参照ください。

2024年10月16日付プレスリリース「[GRESBリアルエステイト評価結果に関するお知らせ](#)」



CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価認証

CASBEEは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

CASBEE建築評価認証のCASBEE建築（既存）は、竣工後1年以上経過した建築物を対象として、建築物の環境品質と環境負荷低減性に基づき評価されます。取得ポイントによって「★★★★★（Sランク）」、「★★★★（Aランク）」、「★★★（B+ランク）」、「★★（B-ランク）」及び「★（Cランク）」の5段階で格付けされます。

CASBEE不動産評価は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「1. エネルギー/温暖化ガス」、「2. 水」、「3. 資源利用/安全」、「4. 生物多様性/敷地」及び「5. 屋内環境」という5分類の評価項目で点数化され、「★★★★★（Sランク）」、「★★★★（Aランク）」、「★★★（B+ランク）」及び「★★（B-ランク）」の4段階で格付けされます。

本投資法人は保有するホテル5物件でCASBEE建築評価認証（既存）を、ホテル3物件及び住居3物件でCASBEE不動産評価認証を取得しました。

CASBEE建築評価認証（既存）

 Aランク	 ホテルマイステイズ プレミア青森	 B+ランク	 ホテルマイステイズ プレミア金沢	 Bランク	 ホテルエビナール 那須
 B+ランク	 ホテルマイステイズ 横浜関内	 B-ランク	 ホテルマイステイズ 札幌駅北口		

CASBEE不動産評価認証

 Aランク	 ロイヤルパークス 桃坂	 Aランク	 ロイヤルパークス 新田	 Aランク	 ロイヤルパークス シーサー南千住
 Aランク	 ホテルマイステイズ プレミア札幌パーク	 Aランク	 アートホテル日暮里 ラングウッド	 B+ランク	 アートホテル旭川

詳細については、以下をご参照ください。

2023年3月31日付プレスリリース「[CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価の取得に関するお知らせ](#)」

2024年3月25日付プレスリリース「[CASBEE建築評価認証及びCASBEE不動産評価認証の取得に関するお知らせ](#)」

2025年5月15日付プレスリリース「[CASBEE建築評価認証及びDBJ Green Building認証の取得に関するお知らせ](#)」

BELS評価

BELSは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における省エネルギー性能の表示の努力義務に対応した、住宅・建築物を格付けする第三者認証制度で、国が定める建築物エネルギー消費性能基準に基づく一次エネルギー消費量から算出されるBEI（Building Energy Index）の値によって評価されます。省エネルギー性能は5段階評価（★～★★★★★）で表示され、★の数が多いほど省エネルギー性能が高いことを示し、★★以上が現在の省エネルギー基準を満たす水準となっています。

本投資法人は保有するホテル19物件でBELS評価を取得しました。



★★★★★	 ホテルマイステイズ プレミア赤坂	 ホテルマイステイズ 福岡天神	 ホテルマイステイズ 横浜関内	 ホテルマイステイズ 大分	 ホテルマイステイズ 羽田	 ホテルマイステイズ 松山
★★★★	 ホテルマイステイズ プレミア金沢	 ホテルマイステイズ 札幌駅北口	 ホテルマイステイズ 富士山 展望温泉	 ホテルマイステイズ 神田	 ホテルマイステイズ 青森駅前	
★★★	 マイステイズ新浦安 コンファレンスセンター	 ホテルマイステイズ 堀筋本町	 ホテルエビナール 那須			
★★	 ホテルマイステイズ 京都四条	 ホテルマイステイズ 福岡天神南	 ホテルマイステイズ 函館五稜郭	 ホテルマイステイズ 浜松町	 ホテルマイステイズ 御堂筋本町	

詳細については、以下をご参照ください。

2022年11月15日付プレスリリース「[B E L S 評価の取得に関するお知らせ](#)」

2023年3月31日付プレスリリース「[CASBEE建築評価認証、CASBEE不動産評価認証及びB E L S 評価の取得に関するお知らせ](#)」

2024年1月25日付プレスリリース「[B E L S 評価の取得に関するお知らせ](#)」

DBJ Green Building認証

DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、2011年4月に日本政策投資銀行（DBJ）により創設された認証制度です。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、その取組みを支援するものです。認証は、5つ星から1つ星の5段階で付与されます。

本投資法人は保有するホテル6物件でDBJ Green Building認証を取得しました。

 DBJ Green Building 2024 (4つ星) 極めて優れた「環境・社会への配慮」 がなされた建物	 アートホテル大阪 ベイタワー & 空庭温泉 (注)	 函館国際ホテル		
 DBJ Green Building 2024 (3つ星) 非常に優れた「環境・社会への配慮」 がなされた建物	 ホテルミステイズ プレミア成田	 アートホテル石垣島	 フサキビーチリゾート ホテル & ヴィラズ	 アートホテル小倉 ニュータガワ

(注) ホテル部分の「アートホテル大阪ベイタワー」が認証の付与対象です。

詳細については、以下をご参照ください。

2025年5月15日付プレスリリース「[CASBEE建築評価認証及びDBJ Green Building認証の取得に関するお知らせ](#)」

JCRグリーンファイナンス・ フレームワーク評価

本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークの適格性について株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green1（F）」を取得しています。

本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークについての詳細は以下をご参照ください。

グリーンファイナンス・フレームワーク(2023年8月策定、2024年6月改訂)

https://www.invincible-inv.co.jp/upd/framework_202406_JPN.pdf

JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価の詳細内容については、以下のウェブサイトをご参照ください。

JCRグリーンファイナンス評価

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>



外部評価取得物件一覧

本投資法人の保有物件の内、グリーンファイナンス・フレームワークにおける適格クライテリアを満たす外部評価を取得している物件一覧は以下のとおりです。（2024年3月時点）

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	BELS	CASBEE	DBJ Green Building認証
D01	ホテルマイステイズ神田	2,851	★★★★		
D04	マイステイズ新浦安コンファレンス センター	4,930	★★★		
D08	ホテルマイステイズ堺筋本町	2,514	★★★		
D24	ホテルマイステイズ羽田	7,801	★★★★★		
D44	ホテルエピナル那須	21,002	★★★	B+	
D45	ホテルマイステイズ福岡天神	8,059	★★★★★		
D47	ホテルマイステイズプレミア金沢	13,761	★★★★	B+	
D53	ホテルマイステイズ札幌駅北口	7,880	★★★★		
D54	ホテルマイステイズ横浜関内	5,326	★★★★★	B+	
D57	ホテルマイステイズ大分	1,604	★★★★★		
D60	ホテルマイステイズプレミア赤坂	20,691	★★★★★	A	
D61	ホテルマイステイズプレミア札幌 パーク	16,731		A	
D65	アートホテル石垣島	9,731			★★★
D66	ホテルマイステイズ富士山 展望 温泉	9,405	★★★★		

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	BELS	CASBEE	DBJ Green Building認証
D73	アートホテル旭川	3,197		B+	
D74	ホテルマイステイズ松山	3,098	★★★★★		
D82	ホテルマイステイズプレミア成田	10,593			★★★
D84	フサキビーチリゾートホテル & ヴィラズ	40,293			★★★
D87	ホテルマイステイズ青森駅前	2,445	★★★★		
D90	アートホテル大阪ベイタワー & 空庭温泉（注）	31,185			★★★★
D91	函館国際ホテル	16,830			★★★★
D92	アートホテル日暮里 ラングウッド	16,335		A	
D97	アートホテル小倉 ニュータガワ	4,672			★★★
A103	ロイヤルパークス桃坂	2,910		A	
A104	ロイヤルパークス新田	5,024		A	
A106	ロイヤルパークスシーサー南千住	2,683		A	

（注）ホテル部分の「アートホテル大阪ベイタワー」が認証の付与対象です。

GRIスタンダード対照表

利用に関する声明 インヴィンシブル投資法人はGRIスタンダードを参照し、2024年4月1日から2025年3月31日までの期間について、本GRI内容索引に記載した情報を報告しています。

利用したGRI 1 GRI 1：基礎2021

GRI2：一般開示事項				
テーマ	開示事項	開示項目	Webサイト掲載箇所	ESGレポート掲載ページ
組織と報告実務	2-1	組織の詳細	投資法人の概要＞概要・沿革	本投資法人の概要・沿革（P4）
	2-2	組織のサステナビリティ報告の対象となる事業体	投資法人の概要＞概要・沿革	本投資法人の概要・沿革（P4）
	2-3	報告期間、報告頻度、連絡先		編集方針（P2）
	2-4	情報の修正・訂正記述	修正・訂正はありません。	
	2-5	外部保証		第三者保証（P49）
活動と労働者	2-6	活動、バリューチェーン、その他の取引関係	投資法人の概要＞仕組み	本投資法人の特徴（P5）
	2-7	従業員	社会への取組み＞資産運用会社による従業員への取組み	本資産運用会社による従業員への取組み（P25-26）
ガバナンス	2-9	ガバナンス構造と構成	ガバナンスへの取組み＞コンプライアンスに対する取組み及び体制	コンプライアンスに対する取組み及び体制（P38）
	2-10	最高ガバナンス機関における指名と選出	ガバナンスへの取組み＞コンプライアンスに対する取組み及び体制	コンプライアンスに対する取組み及び体制（P38）
	2-11	最高ガバナンス機関の議長	ガバナンスへの取組み＞コンプライアンスに対する取組み及び体制	コンプライアンスに対する取組み及び体制（P38）
	2-12	インパクトのマネジメントの監督における最高ガバナンス機関の役割	サステナビリティ方針・推進体制 ガバナンスへの取組み	サステナビリティ方針（P8）、サステナビリティ推進体制（P9） ガバナンスへの取組み（P37-40）
	2-13	インパクトのマネジメントに関する責任の移譲	サステナビリティ方針・推進体制 ガバナンスへの取組み	サステナビリティ方針（P8）、サステナビリティ推進体制（P9） ガバナンスへの取組み（P37-40）
	2-14	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	サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ方針（P8）、サステナビリティ推進体制（P9）
	2-15	利益相反	ガバナンスへの取組み＞利益相反の適切な管理	利益相反の適切な管理（P39）
	2-16	重大な懸念事項の伝達	ガバナンスへの取組み＞コンプライアンスに対する取組み及び体制	コンプライアンスに対する取組み及び体制（P38）
	2-17	最高ガバナンス機関の集会的知見	サステナビリティ方針・推進体制 ガバナンスへの取組み	サステナビリティ方針（P8）、サステナビリティ推進体制（P9） ガバナンスへの取組み（P37-40）
	2-19	報酬方針	ガバナンスへの取組み＞役員の状況及び報酬	役員の状況及び報酬（P39）
	2-20	報酬の決定プロセス	投資法人規約 ガバナンスへの取組み＞役員の状況及び報酬	役員の状況及び報酬（P39）
	2-22	持続可能な発展に向けた戦略に関する声明		ご挨拶（P4）
戦略、方針、実務慣行	2-23	方針声明	サステナビリティ方針・推進体制 ガバナンスへの取組み	サステナビリティ方針（P8）、サステナビリティ推進体制（P9） ガバナンスへの取組み（P37-40）
	2-24	方針声明の実践	サステナビリティ方針・推進体制	サステナビリティ方針（P8）、サステナビリティ推進体制（P9）
	2-25	マイナスのインパクトの是正プロセス	苦情解決体制について	
	2-26	助言を求める制度および懸念を提起する制度	ガバナンスへの取組み＞内部通報制度の整備	内部通報制度の整備（P40）
	2-27	法規制遵守	ガバナンスへの取組み＞コンプライアンスに対する取組み及び体制	コンプライアンスに対する取組み及び体制（P38）
	2-28	会員資格を持つ団体	気候変動対応の取組み＞TCFD賛同表明	TCFD賛同表明（P18）
ステークホルダー エンゲージメント	2-29	ステークホルダー・エンゲージメントへのアプローチ	社会への取組み	社会への取組み（P23-26） ホテルオペレーターの取組み - 社会（P35-36）

経済				
テーマ	開示事項	開示項目	Webサイト掲載箇所	ESGレポート掲載ページ
201 経済パフォーマンス	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	サステナビリティ> 気候変動対応の取組み	気候変動対応の取組み（P17-22）
203 間接的な経済的インパクト	203-1	インフラ投資および支援サービス	社会への取組み> 防災への貢献	防災への貢献（P24）
205 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	ガバナンスへの取組み> 腐敗防止に対する取組み	腐敗防止に対する取組み（P40）
206 反競争的行為	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	報告期間において、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はありません。	

環境				
テーマ	開示事項	開示項目	Webサイト掲載箇所	ESGレポート掲載ページ
301 原材料	301-2	使用したリサイクル材料	環境への取組み> 環境パフォーマンス	環境パフォーマンス（P14-15）
302 エネルギー	302-1	組織内のエネルギー消費量	環境への取組み> 環境パフォーマンス	環境パフォーマンス（P14-15）
	302-3	エネルギー原単位	環境への取組み> 環境パフォーマンス	環境パフォーマンス（P14-15）
	302-4	エネルギー消費量の削減	環境への取組み> 環境パフォーマンス	環境パフォーマンス（P14-15）
	302-5	製品およびサービスのエネルギー必要量の削減	環境への取組み> グリーンビルへの取組み	グリーンビルへの取組み（P16）
303 水と排水	303-2	排水に関するインパクトのマネジメント	環境への取組み> 環境目標	環境管理システム（EMS）（P13）
	303-4	排水	環境への取組み> グリーンビルへの取組み	グリーンビルへの取組み（P16）
	303-5	水消費	環境への取組み> 環境パフォーマンス	環境パフォーマンス（P14-15）
304 生物多様性（※）	304-3	生息地の保護・復元	環境への取組み> ホテルオペレーターの取組み	生物多様性への取組み（P34）
305 大気への排出	305-1	直接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ1）	環境への取組み> 温室効果ガス排出量及び原単位	環境目標（P11-12）
	305-2	間接的な温室効果ガス（GHG）排出量（スコープ2）	環境への取組み> 温室効果ガス排出量及び原単位	環境目標（P11-12）
	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）	環境への取組み> 温室効果ガス排出量及び原単位	環境目標（P11-12）
	305-4	温室効果ガス（GHG）排出原単位	環境への取組み> 温室効果ガス排出量及び原単位	環境目標（P11-12）
	305-5	温室効果ガス（GHG）排出量の削減	環境への取組み> 環境目標	環境目標（P11-12）
306 廃棄物	306-3	発生した廃棄物	環境への取組み> 環境パフォーマンス	環境パフォーマンス（P14-15）
	306-4	処分されなかった廃棄物	環境への取組み> 環境パフォーマンス	環境パフォーマンス（P14-15）
	306-5	処分された廃棄物	環境への取組み> 環境パフォーマンス	環境パフォーマンス（P14-15）
308 サプライヤーの環境面のアセスメント	308-1	環境基準により選定した新規サプライヤー	サステナビリティ方針・推進体制> サステナブル調達ポリシー	サステナブル調達ポリシー（P9）

社会				
テーマ	開示事項	開示項目	Webサイト掲載箇所	ESGレポート掲載ページ
401 雇用	401-1	従業員の新規雇用と離職	社会への取組み> 資産運用会社による従業員への取組み	本資産運用会社による従業員への取組み（P25）
403 労働安全衛生	401-3	育児休暇	社会への取組み> 従業員の健康と快適性に関する取組み	従業員の健康と快適性に関する取組み（P26）
	403-6	労働者の健康増進	社会への取組み> 資産運用会社による従業員への取組み	本資産運用会社による従業員への取組み（P25-26）
405 ダイバーシティと機会均等	405-1	ガバナンス機関および従業員のダイバーシティ	社会への取組み> 資産運用会社による従業員への取組み	本資産運用会社による従業員への取組み（P25-26）
414 サプライヤーの社会面のアセスメント	414-1	社会的基準により選定した新規サプライヤー	サステナビリティ方針・推進体制> サステナブル調達ポリシー	サステナブル調達ポリシー（P9）
416 顧客の安全衛生	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	報告期間において、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はありません。	
417 マーケティングとラベリング	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	報告期間において、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はありません。	
	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	報告期間において、マーケティング・コミュニケーションに関する違反事例はありません。	
418 顧客プライバシー	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	報告期間において、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はありません。	

第三者保証・ディスクレーマー

第三者保証

本投資法人は、報告数値の信頼性を確保するため、環境パフォーマンスデータについて、独立した第三者機関である株式会社サステナビリティ会計事務所による第三者保証を受けています。



独立第三者の保証報告書

2025年6月27日

インヴィンシブル投資法人
執行役員 福田 直樹 殿

株式会社サステナビリティ会計事務所
代表取締役 福島 隆史



1. 目的

当社は、インヴィンシブル投資法人（以下、「投資法人」という）からの委嘱に基づき、2024年4月～2025年3月の、エネルギー消費量：1.42 GWh、CO₂排出量 Scope1：14.0 t-CO₂、Scope2（ロケーションベース）：577 t-CO₂、Scope3（カテゴリー13）：87.2 千t-CO₂、取水量：4.50 千m³、廃棄物排出量：8.82 千t（以下、総称して「環境パフォーマンスデータ」という）に対して限定的保証業務を実施した。本保証業務の目的は、環境パフォーマンスデータが、投資法人の定める算定方針に従って算定されているかについて保証手続を実施し、その結論を表明することにある。環境パフォーマンスデータは投資法人の責任のもとに算定されており、当社の責任は独立の立場から結論を表明することにある。

2. 保証手続

当社は、国際保証業務基準 ISAE3000 ならびに ISAE3410 に準拠して本保証業務を実施した。当社の実施した保証手続の概要は以下のとおりである。

- ・算定方針について担当者への質問
- ・算定方針の検討
- ・算定方針に従って環境パフォーマンスデータが算定されているか、試査により入手した証拠との照合並びに再計算の実施

3. 結論

当社が実施した保証手続の結果、環境パフォーマンスデータが投資法人の定める算定方針に従って算定されていないと認められる重要な事項は発見されなかった。

会社と当社との間に特別な利害関係はない。

以上

ディスクレマー

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は金融商品取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告等ではありません。

本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、現時点では知り得ないリスク及び不確実性が内在しています。将来予想の内容は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。したがって、かかる将来予想に関する記述は、将来における本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等を保証するものではありません。

本資料で提供している情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、その内容の正確性、確実性、完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更される場合がございますので、あらかじめご了承ください。