

平成26年11月28日

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

不動産投資信託証券発行者名

ヒューリックリート投資法人

代表者名 執行役員 時田 榮治

(コード: 3295)

問合せ先 TEL. 03-6222-7250

資産運用会社名

ヒューリックリートマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 時田 榮治

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 基本的な考え方

本投資法人及び本資産運用会社は、本資産運用会社による本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、法律等を遵守し、利害関係人等との取引、利害関係人等がその資産の運用を行っている又は運用もしくは管理に係る助言を行っている相手方との取引等に関する利益相反の排除等を通じ、投資主の利益保護及び投資主からの信頼確保に努めております。

② 本投資法人におけるコンプライアンス体制

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を3ヶ月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する(本投資法人は役員会の議事録の作成のため機関運営事務受託者を同席させることができます。)ほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

③ 本資産運用会社におけるコンプライアンス体制

(ア)コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

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

b. 内部監査に関する事項

(i)内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社の内部監査は、内部監査室長及び内部監査室が行います。なお、コンプライアンス・オフィサーが内部監査室長を兼務する場合には、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室の業務に関する内部監査については、企画・管理部長が内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（企画・管理部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査は、内部監査計画を策定し、原則として内部監査計画に基づいて最低年1回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部署における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役が指示するものとします。

内部監査の実施にあたって各部署は、内部監査室長及び内部監査室の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

(ii)内部監査の結果に基づく是正措置

内部監査室長及び内部監査室は、監査結果について監査対象部に通知します。代表取締役は、かかる監査結果を踏まえて、監査対象部に改善指示を行うことができます。また、監査対象部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、改善状況についての報告を行わなければなりません。

(イ)コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とします。以下同じです。)

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

(i)コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定

(ii)コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃

(iii)コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定

(iv)投資委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

(v)利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項

(vi)その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

(vii)前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項

(viii)その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（但し、コンプライアンス・オフィサー及び全ての外部委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告

するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(2) 投資主の状況

平成 26 年 8 月 31 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	—	133,335	20.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	—	86,987	13.34
ヒューリック株式会社	本資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント株式会社に 100%出資している親会社です。 本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 本投資法人の設立時に 2,000 口を出資 (平成 25 年 11 月 7 日) しています。また、増資時に投資口 79,500 口を取得 (平成 26 年 2 月 6 日) しています。	81,500	12.50
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	—	60,730	9.31
野村信託銀行株式会社 (投信口)	—	29,565	4.53
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	—	16,593	2.54
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/HENDERSON HHF SICAV	—	13,998	2.15
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	—	10,217	1.57

THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	—	8,280	1.27
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	—	7,100	1.09
	上位10名合計	448,305	68.76

(注) 比率は小数第3位を四捨五入して記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成26年8月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
ヒューリック株式会社	「1. 基本情報 (3) 投資主の状況」をご参照下さい。	8,000	100.0
	合計	8,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

① 本投資法人の基本方針

本投資法人は、商業用不動産として確立されたアセットであり、ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する東京コマーシャル・プロパティ（注1）を重点投資対象と位置付け、ポートフォリオの80%程度（注2）を投資するものとし、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティを据えることで、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

また、本投資法人は、将来の『安心と信頼に満ちた社会の実現』のためのインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、かつ、ヒューリックが培ってきたテナント管理等のノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な投資対象と考える次世代アセット（注3）にポートフォリオの20%程度（注2）を投資するものとし、次世代アセットへの投資により長期的に安定した収益の獲得を目指します。

(注1) 「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京23区内にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。

(注2) 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び取得費用等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

(注3)「次世代アセット」とは、本投資法人がその基本理念に基づき投資対象と定めた資産であり、具体的には、将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として単一のテナントとなる事業者との間に長期賃貸借契約を締結する施設をいい、本書の日付現在、本投資法人は、「有料老人ホーム」及び「ネットワークセンター」を次世代アセットに該当するものと位置づけています。なお、将来において、社会的ニーズの高まりと、堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する場合には、次世代アセットの具体的範囲は拡大し又は変化することがあります。

(ア) 東京コマーシャル・プロパティへの重点投資

本投資法人は、東京コマーシャル・プロパティに対して重点的に投資を行います。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を最も重視しつつ、用途、規模、スペック（仕様）及びテナント等の個別要素を総合的に勘案したうえで慎重に投資判断を行います。東京コマーシャル・プロパティは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致するものとし、具体的には以下のとおりです。

a. オフィス

本投資法人が東京コマーシャル・プロパティの一つの柱として投資する「オフィス」は、東京 23 区内にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいいます。

b. 商業施設

本投資法人が東京コマーシャル・プロパティのもう一つの柱として投資する「商業施設」は、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。

c. 投資比率

「東京コマーシャル・プロパティ」合計でポートフォリオの80%程度とします。

(イ) 次世代アセットへの投資

本投資法人は、将来的な社会的ニーズの高まりを背景として、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する次世代アセットに対しても、原則として長期賃貸借契約を締結するテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施したうえで、厳選して投資します。本投資法人は、本書の日付現在、少子高齢化の進展する我が国において社会的ニーズの更なる高まりが見込まれる「有料老人ホーム」と、情報化社会の進展によって社会的重要性が増大し、更なる投資の拡大が見込まれる通信インフラ施設である「ネットワークセンター」を次世代アセットと位置づけています。

本投資法人は、これらの次世代アセットについて、社会的ニーズの高まりを背景として堅実な需要が見込まれる一方で、東京コマーシャル・プロパティには存在しない様々なリスクが顕在化する可能性のある資産であると考えています。したがって、本投資法人は、次世代アセットへの投資に際しては、各アセットの特性や固有のリスクを十分に分析し、資産保有・運営管理・売却の各局面ごとに内包する各種のリスクに対処するために、万全と考えられる各種の対応策を講じたうえで、

厳選して投資します。

かかる次世代アセットの特性と固有のリスクに対処するため、本投資法人は、新たな次世代アセットへの選定にあたっては、本資産運用会社内に設置する投資委員会において独立性のある外部専門家の意見も聴取しながら、当該次世代アセットの特性と固有のリスク等の分析を踏まえて多角的な検討を実施します。

a. 有料老人ホーム

有料老人ホームとは、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号、その後の改正を含みます。以下「老人福祉法」といいます。）に規定された施設類型の 1 つで、居住者となる高齢者に何らかのサービス提供を行う施設が属するカテゴリであり、株式会社による運営が可能です。老人福祉法及び介護保険法（平成 9 年法律第 123 号、その後の改正を含みます。以下「介護保険法」といいます。）において、有料老人ホームにも様々な類型が存在しますが、入居者の属性により「自立者向け」と「要介護者向け」に、入居者の権利形態により「建物賃貸借方式」、「終身建物賃貸借方式」と「利用権方式」に分類することができます。

本投資法人が投資対象とする「有料老人ホーム」は、主に介護が必要な高齢者を対象とする介護付有料老人ホーム（介護保険法上の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた有料老人ホーム）のうち、想定月額利用料（注 1）が市場相場における高価格帯に属する利用権方式（注 2）の施設です。

本投資法人は、「有料老人ホーム」のテナントである介護事業者との間で長期賃貸借契約を締結しています（注 3）。利用権方式の介護付有料老人ホームの介護事業者に対しては、入居者からは月額利用料及び入居一時金（注 4）が、保険者（市町村）からは介護報酬が、それぞれ支払われており、入居者の増減、月額利用料の延滞、社会保障制度が変更された場合における介護報酬の増減等によって介護事業者の収入は影響を受けることとなりますが、本投資法人が受領する賃料は、原則として介護事業者の収入の増減による影響を受けません。なお、厚生労働省の「有料老人ホーム設置運営標準指導指針について」により、有料老人ホームに係る賃貸借契約の契約期間については、借家により有料老人ホームを設置する場合、かつ入居者との入居契約の契約期間の定めがない場合には、「当初契約の契約期間は 20 年以上であることとし、更新後の契約期間（極端に短期間でないこと）を定めた自動更新条項が契約に入っていること」が要件とされています。

（注 1）「想定月額利用料」とは、入居一時金を 60 ヶ月（想定入居期間）で除して得た金額を、月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実感的な負担感を簡易的に想定した金額になります。なお、入居一時金が存在しないケースもあります。

（注 2）「利用権方式」とは、有料老人ホームの入居者が専用居室や共有スペースを終身で利用する権利を取得する方式です。なお、利用権は譲渡・売却・相続の対象とはなりません。

（注 3）本投資法人は、テナントである介護事業者との間で長期賃貸借契約を締結するに際し、スポンサー又はそのグループ会社をマスターリース会社として賃料パススルー型の転賃借を介して契約を行う場合があります。

（注 4）有料老人ホームに入居する場合、入居一時金の有無、金額及び償却期間・償却方法は、各有料老人ホーム毎に決められています。入居一時金は、各有料老人ホーム毎に決められている償却期間・償却方法によって償却されますが、償却期間内に退去する場合は、未償却残額が返還されます。

本投資法人は、有料老人ホームへの投資に際して、物件の立地・規模・スペック（仕様）、介護事業者、契約内容等に関して定めた投資基準に従って慎重に検討し、厳選して投資します。

b. ネットワークセンター

本投資法人が投資対象とするネットワークセンターは、各通信事業者（注）が保有する通信網を日本国内全体にわたって接続する役割を果たしており、音声

ネットワークサービスやデータネットワークサービス等の各種通信サービスを提供するための基盤となる施設です。

(注) 本書の日付現在、日本国内の主な通信事業者としては、エヌ・ティ・ティグループ、ソフトバンクグループ及びKDDIグループ等があります。

通信事業者は、音声通信やデータ通信等を通信サービス加入者へ提供するための通信網を保有して事業を行っています。これらの通信網は、大きく分けて長距離通信網と地域通信網に分類することができます。長距離通信網は中継系ネットワークと呼ばれ、主に都道府県間での通信を実現しています。一方、地域通信網は加入系ネットワークと呼ばれ、通信サービス加入者へ直接接続して通信サービスを届ける役割を担っています。

(i) 中継系ネットワークにおける位置づけ

ネットワークセンターは、全国のネットワークセンターと接続することで都道府県間での通信を実現しています。また、日本国内の通信事業者3社（株式会社NTTドコモ、KDDI株式会社及びソフトバンク株式会社）の保有するネットワークセンターとも接続し、事業者間での通信も実現しています。さらに、携帯電話通信のネットワークの結節点としての役割を果たし、携帯電話等の通話やインターネット接続を可能にしています。

(ii) 加入系ネットワークにおける位置づけ

ネットワークセンターは、長距離通信網と地域通信網を橋渡しする役割を果たしています。長距離通信網からの通信データは、ネットワークセンターで各地域の中継局へ振り分けられ、通信サービス加入者のもとへ届けられます。

本投資法人は、テナントである通信事業者との間に長期賃貸借契約を締結しています。通信事業者に対しては、各種通信サービス利用者から通信サービス利用料が支払われており、通信サービス利用料の増減は通信事業者の収入に影響を与えることとなりますが、本投資法人が受領する賃料は、原則として通信事業者の収入の増減による影響を受けません。

本投資法人は、ネットワークセンターへの投資に際して、通信事業者の事業継続可能性と、通信事業者の事業における当該施設の重要性及び使用継続可能性、通信事業者との契約内容等を慎重に検討し、厳選して投資します。

c. 投資比率

「次世代アセット」合計でポートフォリオの20%程度とします。

d. リスクコントロール

「次世代アセット」への投資にあたっては、本資産運用会社内に設置された投資委員会において、独立性のある外部専門家の意見も聴取しながら、リスク等の分析を踏まえて多角的な検討を実施し、それぞれの不動産等の用途タイプごとに、固有の投資基準・モニタリング基準を設けて、その基準を遵守しながら投資を実行することとします。

投資に際しては、物件に係るデューディリジェンスに加えて、長期賃貸借契約を締結するテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、取得後においては、定期及び不定期のモニタリングを実施します。

(ウ) ヒューリックグループとのコラボレーション

本投資法人及び本資産運用会社は、ヒューリックグループ（注）とのコラボレーションによる成長戦略により、本投資法人の基本理念の実現を目指すため、ス

ポンサーであるヒューリックとの間でスポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人はヒューリックとの間で商標使用許諾契約を締結し、「ヒューリック」との商標等につき、原則として無償にて商標使用の許諾を受ける旨合意しています。本投資法人及び本資産運用会社は、これらの契約を通じ、ヒューリックグループが培ってきた開発力、ネットワーク、施設運営ノウハウ、ブランド力等を最大限に活用します。

(注)「ヒューリックグループ」とは、ヒューリック及びヒューリックが直接又は間接に当該会社等の議決権の全てを所有している会社等にて構成されるグループ会社をいいます。

(エ) 投資主価値を最大化する充実したガバナンス体制

本投資法人は、その資産運用に際し、投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化を可能な限り図りつつ、利益相反対策と第三者性を確保した運営体制を採用することとし、この2つを中心的な枠組としたうえで、中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

(オ) 安定的かつ健全な財務運営

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することを目的として、安定的かつ健全な財務運営を構築することを基本方針とします。具体的には、財務健全性確保のため、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（LTV）は、原則として60%を上限とし（注）、当面はポートフォリオ規模等を考慮して40%から45%の水準で保守的に運営し、中長期的には40%から50%の水準で運営することを目指します。また、メガバンクを中心とする複数の金融機関との間で強固かつ安定的な取引関係を築きます。

また、本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保金を含む余剰資金を原資として、物件の新規取得、借入金の返済等、その時々において最も有効的かつ戦略的なキャッシュ・マネジメントを行います。

(注) 新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。

② 投資基準

本投資法人は、個別の不動産等を取得するに際し、我が国における不動産の売買・賃貸マーケット環境を分析し、ポートフォリオ全体の成長性と収益性及びリスク要因等と併せ、以下に列挙する各事項を勘案し、総合的な判断の下で取得決定を行うこととしています。

なお、本投資法人は、以下の各事項に加え、本投資法人が主たる投資対象とするオフィスビルへの投資判断に際しては、オフィス集積状況や駅からのアクセス性等を分析のうえ、建物規模やフロア規模・形状、設備仕様等に基づく地域内での競争力の分析を行います。また、商業施設への投資判断に際しては、商圏人口・人口動態等を基に地域の将来性を含めた商圏分析を行ったうえで、テナント業態・賃貸借契約の内容と商圏特性との適合性や新規競合店の出店可能性等の分析を行います。

また、本投資法人は、オフィスビル及び商業施設については、建物と一体としてその敷地を取得するほか、その利用に供される土地の所有権その他の権利（いわゆる底地）のみを取得することがあります。また、本投資法人は、社会経済的な利用形態において一体的に利用される一又は複数の不動産から構成される施設又はこれを裏付けとする不動産関連資産（以下「複合資産」といいます。）について、当該複合資産の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィス又は商業施設であるときは、規約において、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるとされています。

(ア) 耐震性能

新耐震基準（昭和 56 年改正の建築基準法に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を原則取得します。なお、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有することが見込まれる場合は、例外的に取得を決定することがあります。

(イ) 地震 PML 値（注）

ポートフォリオ PML 値が 15%を超える場合は、個別 PML 値が 15%を超える物件について火災保険及び利益保険の特約として地震保険の付保を検討します。

（注）地震 PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）値とは、想定した予定使用期間中（50 年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50 年間で 10%を超える確率で襲ってくる）と予想される大地震＝再現期間 475 年相当（年超過確率 0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ウ) 環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の使用状況及び敷地内の土壌の状況が大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号、その後の改正を含みます。）や土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号、その後の改正を含みます。）等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が講じられていることを原則とします。但し、現況で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに是正可能な場合は、例外的に取得を決定することがあります。

(エ) テナント

社会的信用力等を確認したうえで、賃料水準、賃貸借契約期間、業種、競争力等についても評価・分析し、経済的信用力を有するテナントであることを原則とします。

また、次世代アセットのテナントについては、事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施し、当該テナントによる長期的に安定した施設運営が可能であると判断できることを原則とします。

(オ) 権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認し、特に、共有、区分所有、借地の場合は物件の特性を総合的に勘案したうえで、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項が少ない場合に、投資を行うことを原則とします。

(カ) 開発不動産等

本投資法人は、原則として、未稼働の不動産等は投資対象としません。但し、未稼働不動産等又は建設予定若しくは建設中の不動産等であっても、稼働又は竣工後のテナントの確保が十分に見込まれ、取得後の収益の安定性が見込める場合には、建物の完工・引渡し等のリスクを軽減させるための措置を施した上で、投資を行うことができるものとします。

③ デューディリジェンス基準

不動産関連資産への投資にあたっては、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、運用不動産の物件特性（立地の優位性、建物の性能及び規模、賃料水準、競合物件の有無をはじめとする資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等）の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。

かかる検討・評価を目的として、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリング・レポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等による物件調査を行います。

また、東京コマーシャル・プロパティの場合に比して、次世代アセットにおいては、成長性が見込まれると同時に、その収益性と資産価値は、テナントの事業運営力及び財務内容に大きく依拠しており、その見地において、対象資産及びテナントについて、それらテナントの協力の得られる範囲において、様々な見地での検証とデューディリジェンスを行うことを原則とします。

とりわけ、有料老人ホームへの投資に際しては、物件のデューディリジェンスに加えて、当該施設のテナントである介護事業者に対し、外部専門家等と協働して介護事業者の事業、財務及び遵法性等に係るデューディリジェンスを実施し、当該介護事業者による長期的に安定した施設運営が可能であると判断できる物件のみに投資します。また、取得後は、当該介護事業者の事業、財務及び遵法性等の状況についてモニタリングを実施することで、運営リスクの管理に努めるものとし、将来において介護事業者の事業継続性に懸念が生じた場合には、運営を引き継ぐ後継テナントの確保等を検討します。

(ア) 調査（デューディリジェンス）の実施

調査項目		内容
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントの信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	マーケット調査	<ul style="list-style-type: none"> ・商圈の状況（商圈人口、世帯数及び商業指標等） ・周辺の市場賃料、稼働率の調査 ・周辺の競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分（売却）の可能性

	収益性調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・ 現行賃料と市場賃料の乖離状況と将来見通し ・ テナント異動の可能性と代替テナント確保の容易性 ・ テナント入退居見込、賃料減額の見込等の有無 ・ プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）/マスターリース会社による中長期的なリーシング方針 ・ 公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・ プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・ 建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、報酬の適正性 ・ 水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・ 修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性 ・ 修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等） ・ 次世代アセットにつき、施設損益、賃料カバレッジ、それらの安定性、賃料負担能力等（テナント協力の得られる範囲内）
物理的調査	立地調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・ 鉄道等の公共交通機関の利便性 ・ 周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・ 周辺の便利施設、官公諸施設等の配置及び近接性 ・ 地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・ 商圏の安定性及びその成長性、競合の状況、周辺での開発状況、転用の可能性（商業施設の場合）
	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・ 内外装の部材の状況 ・ 賃貸可能面積、天井高、空調方式、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照明照度、区画割対応、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・ 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・ 外構、屋上、外装、設備等についての現地調査

		<ul style="list-style-type: none"> ・エンジニアリング・レポートにおける長期修繕計画の検証 ・建築基準法・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証 ・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地権者等との紛争の有無 ・信託契約の内容
	法令上の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	契約関係	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無

(イ) 専門性、客観性及び透明性の確保

デューディリジェンスにおける調査項目のうち、以下の項目については、専門性、客観性及び透明性の確保の観点から、第三者である外部の専門家に調査を委託します。

- a. 鑑定評価（価格調査）
- b. 建物調査
- c. 地震PML調査

d. 環境調査

e. テナントの事業及び財務（注）

（注）次世代アセットのうち、本資産運用会社が必要と認める場合に調査を委託します。

④ フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、以下の点に留意します。

（ア）契約不履行に関する解約違約金に関して、当該違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響（東京証券取引所の定める上場廃止要件を含みます。）

（イ）売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスク可能性、決済資金の調達方法等

（4）－2 テナントの選定基準に関する事項

マーケット動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM会社を最大限活用し、優良テナントの選定に努めます。

テナントとの賃貸借契約に際しては、本資産運用会社がその社内規定に従い信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約形態、期間及び再契約の可能性等を総合的に判断するものとします。

（4）－3 海外不動産投資に関する事項

現時点では海外不動産への投資を行う予定はありません。

（5）スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、昭和32年3月、株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の所有不動産に関する当時の銀行法（昭和2年法律第21号）等の各種規制に対応するため、日本橋興業株式会社として設立されました。設立当初は、同銀行の銀行店舗・センター・企業寮の所有及び管理受託を主要な事業としていましたが、その後、「都心の駅近のオフィス」等を外部から取得することで、不動産賃貸業務を拡大する一方で、築年数の経過した保有不動産について立地の特性に適した建替えを進める建替事業への進出のほか、銀行店舗や企業寮の建替事業で培ったノウハウを活用した開発事業、CRE事業及びPPP事業を展開するなど事業領域の拡大と強化を進めており、次の成長戦略としてREIT事業を開始しました。

平成19年1月には、商号を「HUMAN(ひと)」、「LIFE(生活)」、「CREATE(創造する)」という3つの言葉を組み合わせた「ヒューリック株式会社（HULIC）」に改め、平成20年11月には東京証券取引所市場第一部への株式上場を実現し、平成22年7月に千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社、平成24年7月に昭栄株式会社と合併することで業容を拡大しており、平成25年12月期における連結総資産は7,203億円、連結営業収益は1,084億円、連結経常利益は259億円の規模を誇っています。

ヒューリックの不動産賃貸事業は、オフィス、商業施設、賃貸マンション、企業寮、ホテル、有料老人ホームなど多岐にわたりますが、オフィス及び商業施設が中心であり、オフィス及び商業施設のポートフォリオは、東京 23 区に所在する物件と、最寄駅からの距離が近い物件が多くを占める構成となっています。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(ア) ヒューリックとのサポート契約に基づく外部成長戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、以下の内容のスポンサーサポート契約をヒューリックとの間で締結しています(注)。これにより、外部成長に関連するヒューリックグループからの様々なサポートを活用することが可能となり、今後の外部成長に寄与するものと本投資法人は考えています。

(注) スポンサーサポート契約の有効期間は、平成 26 年 1 月 6 日(本投資法人が新規上場を公表した日)から 3 年間とされていますが、有効期間満了日の 3 ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して当該契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに 3 年間、同一の条件にて自動更新されるものとされています。

<スポンサーサポート契約の内容>

a. 優先交渉権の付与

スポンサーは、ヒューリックグループが対象不動産(注)の売却を計画する場合には、原則として、本資産運用会社に当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与しています。なお、優先交渉権の有効期間については、売却希望会社と本資産運用会社が別途合意する期間(1 ヶ月を経過しない期間)とします。

(注) 「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等(東京コマーシャル・プロパティ及び次世代アセットを中心とする不動産等)をいい、開発中の不動産等及び不動産等を裏付とする信託受益権、匿名組合出資等の本投資法人が取得可能な資産を含むものをいいます。

b. 第三者保有物件の売却情報提供

スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を速やかに提供します。

また、スポンサーは、ヒューリックグループが出資している特別目的会社、又は、ヒューリックグループの意向を受けて不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が対象不動産の売却を予定する場合には、関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、原則として、遅くとも第三者と同時に、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を提供します。

c. ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等の機動的な取得を目的として、スポンサーに対し、当該不動産等の本投資法人への譲渡を前提とした一時的な保有(ウェアハウジング)を依頼することができ、スポンサーは、当該依頼について真摯に検討します。

d. 物件の共有への協力

本資産運用会社は、スポンサーに対して本投資法人との物件の共有（準共有を含みます。）を依頼することができ、スポンサーは、当該依頼について真摯に検討するものとします。

e. 物件取得及び運用業務の補助サービス

スポンサーは、本資産運用会社から要請された場合には、原則として、物件取得及び運用に関する助言・補助を行うものとします。

(イ) ヒューリックとのサポート契約に基づく内部成長戦略

<スポンサーサポート契約の内容（内部成長戦略）>

a. リーシングサポート

スポンサーは最新の賃貸需要動向に関する情報を本資産運用会社に提供するものとします。

また、スポンサーは、本投資法人が保有又は取得を検討する物件に関して本投資法人が依頼した場合には、ヒューリックグループによるリーシングサポートの提供につき真摯に検討するものとします。

b. プロパティ・マネジメント業務の受託

スポンサーは、本資産運用会社から要請された場合には、原則として、プロパティ・マネジメント業務を受託します。

c. 環境配慮技術・ノウハウの提供

スポンサーは、本資産運用会社が依頼する場合には、リニューアル工事や物件運営において、テナント満足度の向上、水道光熱費の節約等に資する環境配慮技術・ノウハウを提供するよう可能な範囲で努力するものとします。

d. マーケット情報の提供

スポンサーは、不動産の売買、開発に関するマーケット情報を提供するとともに、不動産の賃貸マーケットに関する情報を提供するものとします。

e. 人的サポート・ノウハウの提供

スポンサーは、本資産運用会社から要請された場合には、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得・物件管理・財務・IR等のノウハウを有する人材の派遣（出向・転籍）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとします。

また、スポンサーは、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うものとします。

f. 保有資産の再開発サポート

本投資法人の保有資産について、一定以上の築年数が経過し、本資産運用会社が再開発の必要を認めた場合には、本資産運用会社は第三者に先立ち、スポンサーに対して再開発計画の検討・提案を要請します。なお、本資産運用会社は、再開発された物件について優先交渉権を付与されます。

g. 固定賃料のマスターリース

スポンサーは、本投資法人が保有し又は取得を検討する物件につき、本投資法人の運用資産の安定収益確保を目的として、本資産運用会社から要請がなされた場合には、ヒューリックグループによる、固定賃料のマスターリース契約の締結及び諸条件につき真摯に検討するものとします。

<商標使用許諾契約の内容>

商標（ヒューリックブランド）の使用

本投資法人は、ヒューリックとの間で、商標使用許諾契約を締結し、本投資法人が事業の推進するに当たり、本投資法人が保有する物件が「ヒューリック」及び「HULIC」の名称並びにそのロゴマークについてスポンサーが保有する商標を無償で使用することの許諾を受けています。

③ スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況

スポンサーであるヒューリックにとって不動産賃貸事業は主要な業務の1つであり、当該業務において、本投資法人の事業と重複しています。もともと、上記スポンサーサポート契約において、ヒューリックグループが対象不動産（注）の売却を計画する場合には、原則として、本資産運用会社に当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与しており、また、スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を速やかに提供することとされています。

（注） 「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等（東京コマーシャル・プロパティ及び次世代アセットを中心とする不動産等）をいい、開発中の不動産等及び不動産等を裏付とする信託受益権、匿名組合出資等の本投資法人が取得可能な資産を含むものをいいます。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（平成26年8月31日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	時田 榮治	昭和50年4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 平成12年4月 同行 与信管理部長 平成14年4月 株式会社みずほ銀行 与信企画部長 平成14年11月 同行 京都支店長 平成16年4月 同行 執行役員 新橋支店長 平成17年1月 同行 常務執行役員 平成21年3月 みずほキャピタル株式会社 代表取締役社長 平成24年2月 昭栄株式会社（現 ヒューリック株式会社） 顧問 平成24年3月 同社 代表取締役社長 平成24年7月 ヒューリック株式会社 顧問 平成24年12月 同社 顧問 戦略企画室長 平成25年4月 ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役（現任） 平成25年11月 ヒューリックリート投資法人 執行役員（現任）	不動産運営、営業及び財務等の不動産投資運用業の核たる業務全般にわたる実務経験と見識に加え法人の役員の経験も有していることから、本投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。
役職名	氏名	主要略歴	選任理由
補欠執行役員	一寸木 和朗	昭和60年4月 株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 平成16年5月 株式会社みずほコーポレート銀行 （現 株式会社みずほ銀行） ALM部 次長 平成21年4月 みずほ証券株式会社 金融市場グループ 副グループ長 平成23年4月 株式会社みずほコーポレート銀行 （現 株式会社みずほ銀行） 兜町証券営業部長 平成25年4月 ヒューリック株式会社 出向 平成25年5月 ヒューリックリートマネジメント株式会社 出向	本投資法人が資産運用委託契約を締結しているヒューリックリートマネジメント株式会社の取締役企画・管理部長であり、執行役員が欠けた場合の本投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。

		平成 25 年 7 月 同社 取締役 平成 25 年 8 月 同社 取締役 企画・管理部長 (現任)	
役職名	氏 名	主要略歴	選任理由
監督役員	島田 邦雄	昭和 61 年 4 月 弁護士登録 昭和 61 年 4 月 岩田合同法律事務所 入所 平成 12 年 6 月 みずほ債権回収株式会社 常務取締役 (現任) 平成 19 年 2 月 富士総業株式会社 監査役 (現任) 平成 22 年 7 月 島田法律事務所 代表パートナー (現任) 平成 23 年 6 月 株式会社ツガミ 取締役 (現任) 平成 25 年 1 月 一般社団法人日本卸電力取引所 監事 (現任) 平成 25 年 11 月 ヒューリックリート投資法人 監督役員 (現任)	弁護士としての実務経験と見識に加え複数法人の役員等の経験も有していることから、法律の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。なお、みずほ債権回収株式会社にて常務取締役の地位にあるなど、みずほフィナンシャルグループとの関係性を一定程度有してはいるものの、本投資法人及び本資産運用会社との関係においては、監督役員としての職務以外の関係はなく、独立性を有していると考えます。
役職名	氏 名	主要略歴	選任理由
監督役員	杉本 茂	昭和 57 年 4 月 住宅・都市整備公団 昭和 60 年 10 月 太田昭和監査法人 昭和 63 年 7 月 株式会社さくら総合事務所設立 代表取締役 (現任) 平成 7 年 12 月 監査法人さくら総合事務所設立 (現 さくら萌和有限責任監査法人) 平成 20 年 4 月 中央大学大学院 客員教授 平成 20 年 11 月 さくら萌和有限責任監査法人 代表社員 (現任) 平成 25 年 11 月 ヒューリックリート投資法人 監督役員 (現任)	公認会計士及び税理士としての実務経験と見識を有していることから、会計及び税務の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への体制

氏 名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への体制
-----	------------	------	------------

時田 榮治	代表取締役	<p>本投資法人はその主たる業務である資産運用業務を委託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携が一層強化されるものと考えます。また兼務により本投資法人の役員会への機動的かつ確かな報告が可能となることで業務運営の効率化を促進でき、同時に実質的かつ十分な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。</p>	<p>本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定しておりますが、当該委託契約の変更若しくは解約等については投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）若しくは当該委託契約の条項により、役員会若しくは投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の「役員会規程」において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。</p> <p>また、資産運用会社については会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において「利害関係者取引規程」を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人との間で取引を行う場合には、複階層に及ぶ厳格な審査手続を実施し、さらにいくつかの階層で外部専門家による牽制を図っています。</p>
-------	-------	---	--

- ③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）
該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (平成 26 年 8 月 31 日現在)

役職名・常勤 非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役 (常勤)	時田 榮治	「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人①投資法人の役員の状況」をご参照ください。	「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人①投資法人の役員の状況」をご参照ください。
取締役 (常勤)	一寸木 和朗	昭和 60 年 4 月 株式会社富士銀行 (現 株式会社みずほ銀行) 入行 平成 16 年 5 月 株式会社みずほコーポレート銀行 (現 株式会社みずほ銀行) ALM 部 次長 平成 21 年 4 月 みずほ証券株式会社 金融市場グループ 副グループ長 平成 23 年 4 月 株式会社みずほコーポレート銀行 (現 株式会社みずほ銀行) 兜町証券営業部長 平成 25 年 4 月 ヒューリック株式会社 出向 平成 25 年 5 月 ヒューリックリートマネジメント株式会社 出向 平成 25 年 7 月 同社 取締役 平成 25 年 8 月 同社 取締役 企画・管理部長 (現任)	該当ありません
取締役 (常勤)	田口 浩行	昭和 59 年 4 月 東京建物株式会社 入社 ビル営業部 平成 3 年 4 月 米国東京建物株式会社出向 ロサンゼルス事務所長 平成 12 年 4 月 GE インターナショナル・インク 入社 GE キャピタル部門 シニアアセットマネジャー 兼 ポートフォリオマネジャー 平成 12 年 8 月 GE インターナショナル・インク GE キャピタル部門 シニアアセットマネジャー 兼 ポートフォリオマネジャー 兼 GEC リアルティ株式会社 取締役 平成 14 年 4 月 株式会社サンケイビル 入社 統括管理部 調査役	該当ありません

役職名・常勤 非常勤の別	氏 名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
		平成 14 年 7 月 同社 PM 事業部長 平成 19 年 4 月 株式会社サンケイビル 資産運用チームリーダー (部長) 兼 株式会社サンケイビルマネジメント 取締役 平成 19 年 6 月 株式会社サンケイビル 執行役員 資産運用チーム担当 平成 20 年 4 月 株式会社サンケイビル 執行役員 ファンド事業推進室長 兼 株式会社サンケイビル投資顧問 常務取締役 平成 22 年 6 月 株式会社サンケイビルマネジメント 常務取締役 兼 株式会社サンケイビル投資顧問 常務取締役 平成 25 年 7 月 ヒューリック株式会社 入社 ヒューリックリートマネジメント株式会社 出向 平成 25 年 8 月 同社 投資・運用部長 平成 25 年 10 月 同社 取締役 投資・運用部長 (現任)	
取締役 (非常勤)	屋嘉比 康樹	平成 2 年 4 月 大成建設株式会社 入社 平成 18 年 10 月 同社 本社営業推進本部不動産部不動産営業推進室 課長 平成 19 年 4 月 ヒューリック株式会社出向 平成 21 年 1 月 同社 不動産開発第三部長 平成 22 年 4 月 同社 執行役員 アセットソリューション部長 兼 不動産投資部長 平成 23 年 7 月 同社 執行役員 アセットソリューション部長 平成 25 年 4 月 同社 常務執行役員 アセットソリューション部長 兼 投資部長 平成 25 年 7 月 ヒューリックリートマネジメント株式会社 取締役 (現任) 平成 25 年 10 月 ヒューリック株式会社 常務執行役員 アセットソリューション部長 (現任)	兼任・兼職は左記の通り
監査役 (非常勤)	中根 繁男	昭和 55 年 4 月 株式会社富士銀行 (現 株式会社みずほ銀行) 入行 平成 11 年 2 月 同行 人事部 パートスタッフ室長 平成 11 年 11 月 同行 財務企画部 主計室 次長	兼任・兼職は左記の通り

役職名・常勤 非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
		平成14年4月 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） 主計部 次長 平成17年8月 株式会社みずほ銀行 主計部長 平成21年7月 千秋商事株式会社（現 ヒューリック株式会社） 監査役 平成22年7月 ヒューリック株式会社 常務執行役員 経理部長（現任） 平成25年7月 ヒューリックリートマネジメント株式会社 監査役（現任） 平成26年2月 ヒューリックプロサーブ株式会社 取締役 経理部長（現任）	

② 資産運用会社の従業員の状態（平成26年11月28日現在）

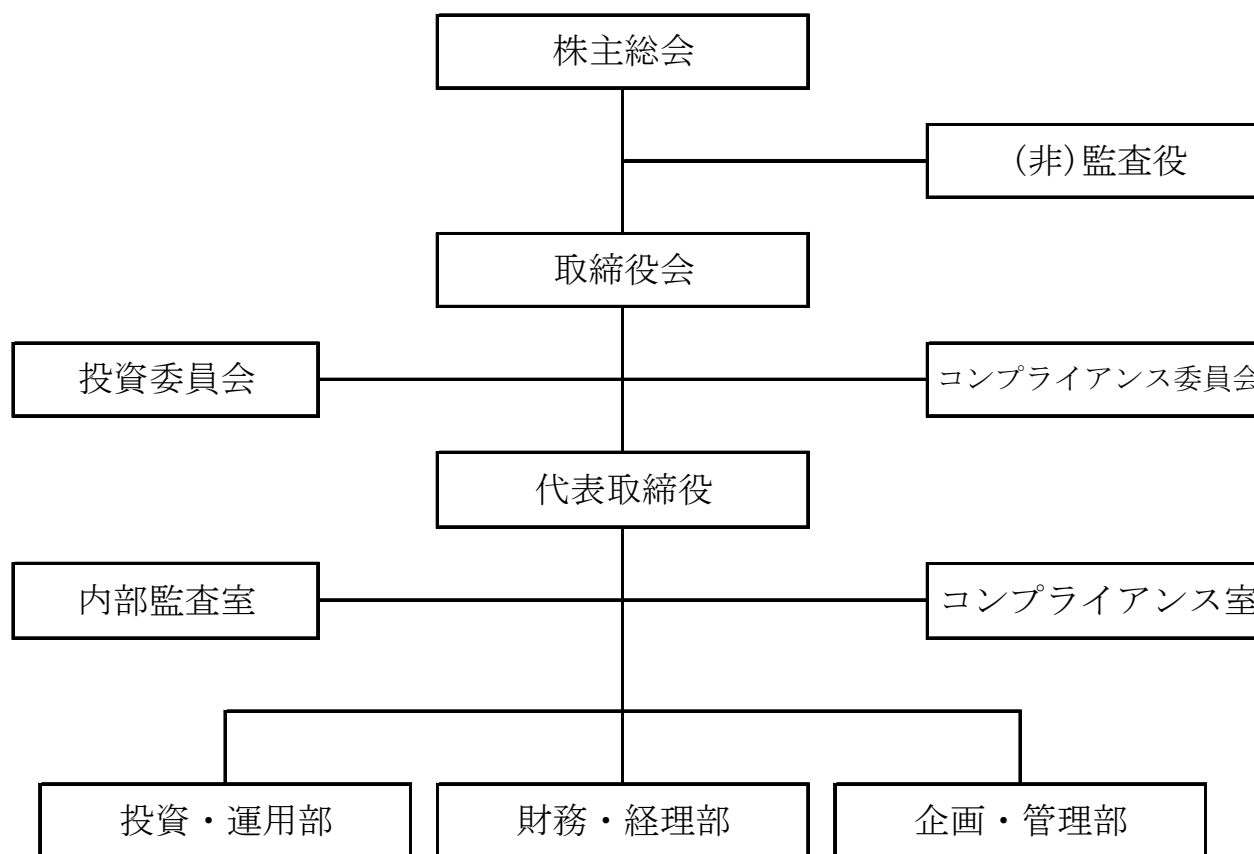
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
ヒューリック株式会社	9名	無
出向者計	9名	—
資産運用会社従業員総数	16名	—

（注）上記人数に非常勤役員、派遣社員は含みません。

③ 資産運用会社の運用体制

(ア) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。



(イ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	主な業務
コンプライアンス室	<ol style="list-style-type: none">1 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等遵守を尊重する企業風土の醸成に関する事項2 コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項3 各部署による起案事項及び投資委員会付議事項の内容審査に関する事項4 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項5 コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項6 法人関係情報の管理に関する事項7 自主点検に関する事項8 本資産運用会社の広告審査に関する事項9 所管業務にかかわる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項10 前各号に付随する事項
内部監査室	<ol style="list-style-type: none">1 内部監査の統括に関する事項2 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項3 内部監査の実施に関する事項4 内部監査報告書及び改善指示書兼報告書の作成に関する事項5 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項6 前各号に付随する事項

投資・運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1 本投資法人の運用ガイドライン、資産管理計画書、年度運用管理計画及び年度資金調達計画（以下本項において「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、財務・経理部の所管業務を除きます。）の起案 2 本投資法人の不動産等の資産の取得（取得した資産を、本項において以下「運用資産」といいます。）及び運用資産の処分に関する事項 3 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 4 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 5 本投資法人の運用資産のテナントの与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 6 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 7 本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 8 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 9 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10 前各号に付随する事項
財務・経理部	<ol style="list-style-type: none"> 1 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2 本投資法人の資金調達に関する事項 3 本投資法人の財務に関する事項 4 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5 本投資法人の配当政策に関する事項 6 本投資法人の資金調達、余剰資金の運用に関する事項 7 本資産運用会社の資金調達に関する事項 8 本資産運用会社の財務に関する事項 9 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 10 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 11 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12 前各号に付随する事項

企画・管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 2 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 3 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 4 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 5 本投資法人の格付けに関する事項 6 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 7 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 8 本資産運用会社の配当政策に関する事項 9 本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 10 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 11 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 12 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 13 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 14 本資産運用会社の苦情及び紛争処理並びに訴訟行為に関する事項 15 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 16 本資産運用会社の情報システム（不動産運用関係システム、ホームページを含みます。）の管理・開発管理に関する事項 17 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 18 本資産運用会社の庶務に関する事項 19 本資産運用会社の登記並びに行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 20 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 21 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 22 前各号に付随する事項
--------	---

(ウ)各委員会の概要

a. 投資委員会

(i) 構成員

代表取締役、取締役（全員）、投資・運用部長、財務・経理部長、企画・管理部長、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はありますが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とします。以下同じです。）

(ii) 委員長

代表取締役

(iii) 開催時期

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

(iv) 決議事項

- ・ 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドライン等の策定及び改定
- ・ 運用ガイドライン等の策定及び改定
- ・ 投資委員会規程の制定及び改廃
- ・ 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
- ・ 年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限り。）
- ・ 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
- ・ その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- ・ その他委員長が必要と認める事項

(v) 決議方法

投資委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（但し、外部委員たる委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領

及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

(vi) 取締役会への報告

投資委員会に付議された議案の起案部門は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

b. コンプライアンス委員会

前記「1. 基本情報 (2) コンプライアンスに関する基本方針 ③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制 (イ) コンプライアンス委員会」をご参照下さい。

(エ) 運用ガイドライン等の決定に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針である運用ガイドラインや資産管理計画並びに年度運用管理計画及び年度資金調達計画等を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、担当部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。以下同じ。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無について審査・承認し、投資委員会における審議・決議を経た上で、最終的に決定されます。

a. 投資・運用部又は財務・経理部による起案から投資委員会への上程まで

まず、投資・運用部又は財務・経理部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

投資・運用部又は財務・経理部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案した投資・運用部又は財務・経理部に連絡します。

投資・運用部又は財務・経理部は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資・運用部長又は財務・経理部長に提出します。投資・運用部長又は財務・経理部長は、提出を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案につい

て法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資・運用部又は財務・経理部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資・運用部又は財務・経理部は、投資委員会に上程することができないものとします。また、廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、投資・運用部又は財務・経理部により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資・運用部又は財務・経理部に問題点を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は当該投資委員会の決議をもって、本資産運用会社で決定されたこととなります。

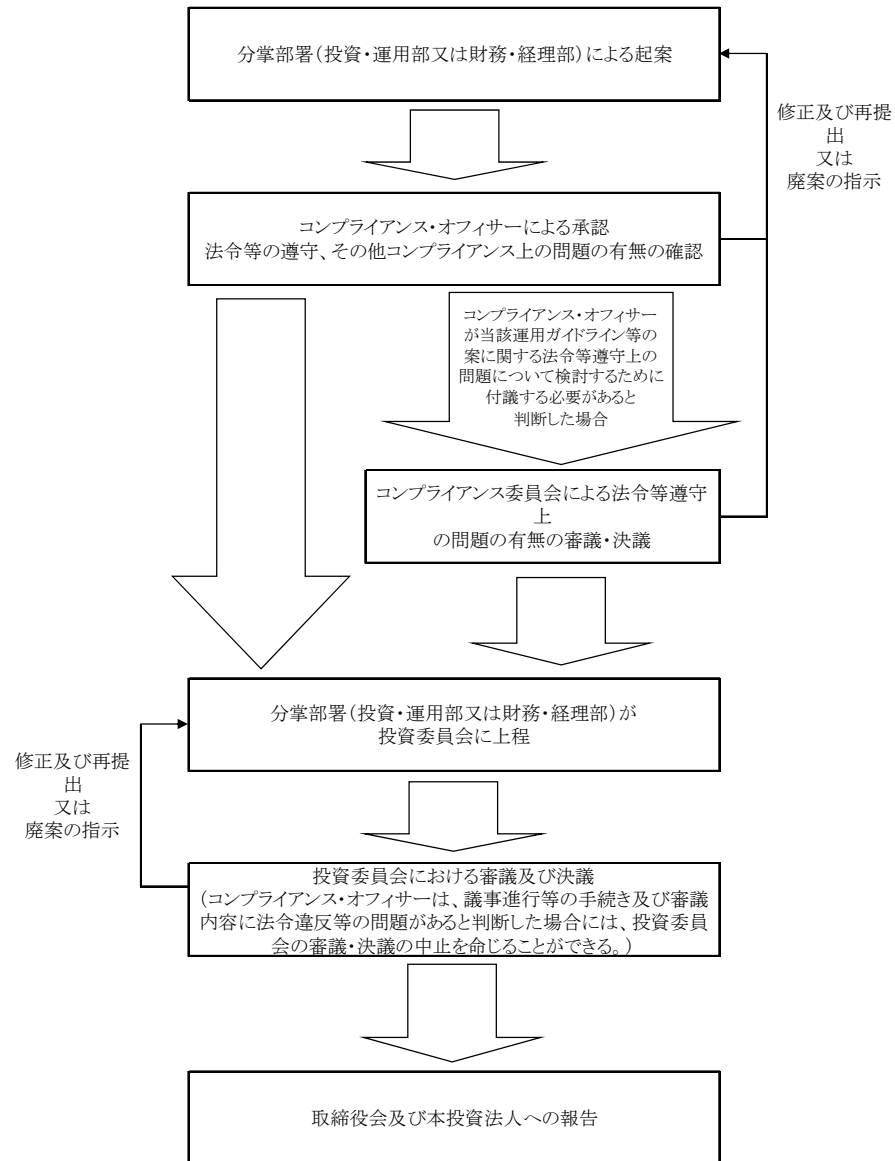
c. 取締役会及び本投資法人へ報告

投資・運用部又は財務・経理部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資・運用部又は財務・経理部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を、本投資法人へ報告するものとします。

d. 運用ガイドライン等に関する意思決定フローは次のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



(オ)運用資産の取得に関する事項

投資・運用部長又は財務・経理部長は、前記（エ）記載の手続きを経て決定された運用ガイドライン等に基づき、各部の担当者に対して具体的な運用について指示します。本投資法人の資産の具体的な運用については、前記「(イ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制」に記載された業務分担に応じて、投資・運用部又は財務・経理部が行います。

a. 投資・運用部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

投資・運用部の担当者は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューディリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。物件デューディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠等に関する確認を行い、確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託及び受領する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書の受領の際は提供した情報の反映状況につき確認を行うとともに、必要な観点から検証を行うこと並びに取得・売却価格を算定する際は、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。また、取得候補の運用資産がヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定する「サービス付き高齢者住宅」並びに老人福祉法に規定する「有料老人ホーム」及び同法に規定する「認知症高齢者グループホーム」をいいます。以下同じです。）に該当する場合、当社は、上記の物件デューディリジェンスに加えて、当該ヘルスケア施設や当該介護事業者等について、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から助言を受けるものとし、外部専門家から助言を受けた場合には、当該助言内容を記載した報告書等（以下「報告書等」といいます。）を外部専門家に作成させるものとします。

投資・運用部は、当該取得計画案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資・運用部に連絡します。

投資・運用部の担当者は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資・運用部長に提出します。投資・運用部長は、提出を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資・運用部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資・運用部は、投資委員会に上程することができないものとします。また、起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた

適正な取得価格であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。また、取得候補の運用資産がヘルスケア施設に該当する場合、当該外部専門家が作成した報告書等の提出を受けた上で審議することに加えて、投資委員会の委員長は、必要に応じて、外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を直接聴取できるものとします。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資・運用部に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

投資委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。

c. 取締役会及び本投資法人へ報告

投資・運用部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資・運用部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を、本投資法人へ報告するものとします。

d. 取得計画の実行

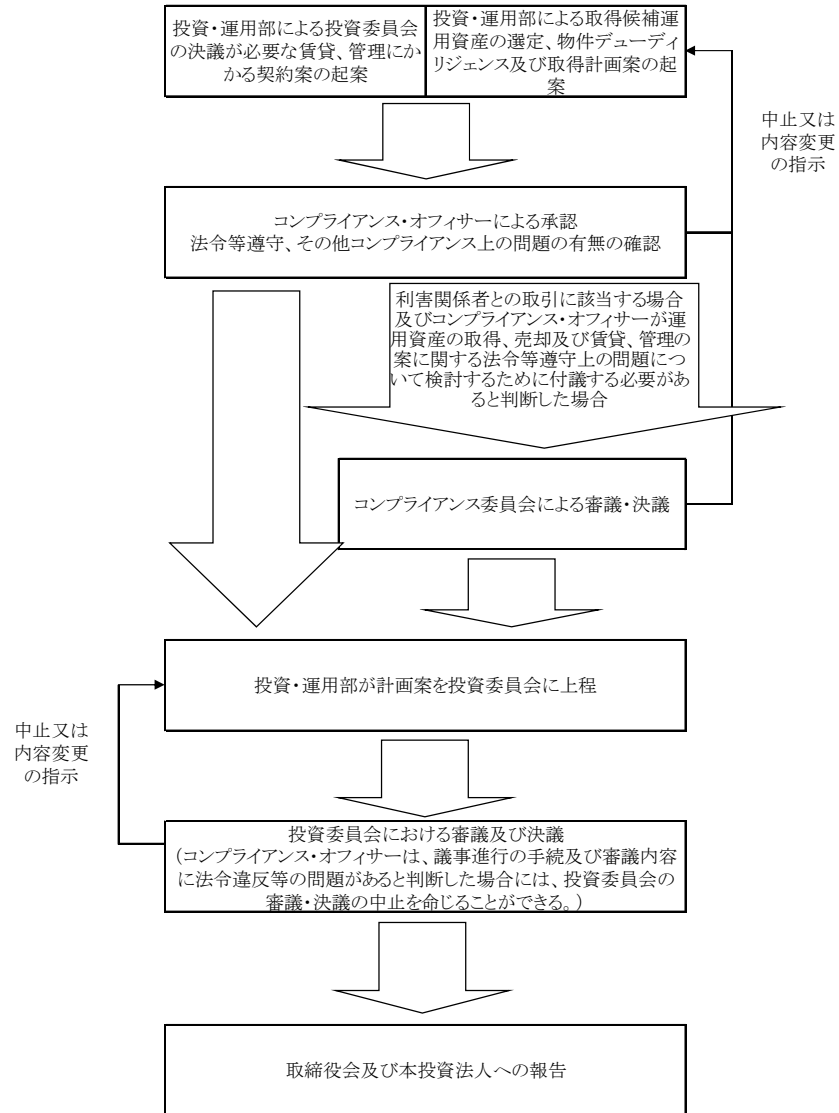
当該取得計画が投資委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資・運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

(カ) 運用資産の売却その他の処分に関する業務についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューデリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。

(キ) 年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）に関する業務についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューデリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。

運用資産の取得、売却及び賃貸、管理に関する意思決定フローは次のとおりです。

運用資産の取得、売却及び賃貸、管理に関する意思決定フロー



(ク) 本投資法人の資金調達に関する業務についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。但し、資金調達に関する業務についての起案部は、「財務・経理部」と読み替えるものとします。

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社はその資産の運営を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本資産運用会社とその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する体制を構築しています。

(ア) 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 本資産運用会社の株主
- b. a に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- c. a 及びbに掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等
- d. a. ないし c. のいずれかに該当する者が投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。)、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、又は当該者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社その他意思決定に重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社

(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者との間で後記「(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準」記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- a. 当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程することができます。投資委員会が当該取引について審議し、承認した場合には、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。
- b. 後記「(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準」に定める利害関係者取引を担当する部署は、前記 a. により投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。また、投信法第203条第2項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

(ウ)対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 物件の取得

利害関係者から物件を有償で取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第 244 条の 2 各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額（取得費用を含みません。）を超える価格にて取得してはならないものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

b. 物件の譲渡

利害関係者に対して物件を有償で譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第 244 条の 2 各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（譲渡費用を含みません。）未満の価格にて譲渡してはならないものとします。

c. 物件の賃貸

利害関係者に対して物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場、当該物件の標準的賃貸条件等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

d. 不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、「運用ガイドライン」所定の条件に基づき、実績、管理の効率性を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件で委託しなければならないものとします。委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託するものとします。条件及び委託料については、上記を勘案の上交渉するものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者に対する物件の売買又は賃貸の媒介を委託する場合は、利害関係者に対する報酬額は、宅地建物取引業法に規定する報酬額の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案した上で、適正と判断される条件で委託しなければならないものとします。

f. 工事等の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合（見積額が 1,000 万円以下の場合、及び緊急を要する場合を除きます。）は、第三者見積価格、内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

② 運用体制の採用理由

(ア)利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である時田榮治は本資産運用会社の役員を兼任しています。兼職による利益相反関係への体制については「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 ②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への体制」をご参照ください。

(イ)利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の取締役会はスポンサー会社であるヒューリックの関係者で構成されています。(関係者5名のうち、非常勤取締役・非常勤監査役以外の3名について、代表取締役は平成25年10月末でスポンサーであるヒューリックとの顧問契約を解除し、また2名の常勤取締役についても同年12月末を以ってヒューリックを退職しています。) そのため本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルール「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により複階層におよぶ厳格な審査を経て投資委員会で審議・決議され、取締役会に報告されること、また本投資法人において開示すること、取締役会は利害関係者との取引の手続きに関する審議内容及び結果をコンプライアンス・オフィサーから報告を受けること等を規定しております。詳細につきましては「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 ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照ください。

また当該規程の改定については取締役会の承認を得るものとし、かつ変更された場合はその変更の概要を投資家に対し開示することとしています。

(ウ)利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社の自主的設置機関である投資委員会及びコンプライアンス委員会においては、スポンサーであるヒューリックと利害関係が無い、外部専門家を委員として取締役会により選任することを想定しております。投資委員会では、外部委員(不動産鑑定士)の出席を必須とし、単独で議案を否決できる権限を投資委員会規程で定めています。またコンプライアンス委員会では、外部委員(弁護士)の出席を必須とし、単独で議案を否決できる権限をコンプライアンス委員会規程で定めています。各委員会の概要につきましては「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等 ①利益相反取引への対応方針及び運用体制 エ. 各委員会の概要 (ア) 投資委員会」及び「1. 基本情報 (2) コンプライアンスに関する基本方針 ③コンプライアンス体制 (ア) コンプライアンス委員会」をご参照ください。

【外部委員の主要略歴】 (平成 26 年 8 月 31 日現在)

氏名	主要略歴	
大賀 祥大	平成 17 年 10 月 平成 17 年 10 月 平成 23 年 11 月 平成 25 年 10 月 平成 25 年 11 月	弁護士登録 (第一東京弁護士会) 長島・大野・常松法律事務所 入所 益田法律事務所 入所 出澤総合法律事務所 入所 パートナー就任 (現任) ヒューリックリートマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会 外部委員 (現任)

その他兼任・兼職の状況：特に該当ありません。

氏名	主要略歴	
村上 直樹	昭和 58 年 4 月 平成元年 1 月 平成 2 年 3 月 平成 16 年 6 月 平成 18 年 6 月 平成 23 年 1 月 平成 23 年 4 月 平成 25 年 11 月	国税庁 (東京国税局) 入庁 東京建物株式会社 入社 不動産鑑定士登録 財務省 (関東財務局) 出向 東京建物株式会社 復帰 株式会社新日本経済不動産評価研究所設立 同社 代表取締役所長・専任不動産鑑定士 (現任) ヒューリックリートマネジメント株式会社 投資委員会 外部委員 (現任)

その他兼任・兼職の状況：特に該当ありません。

(エ)利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

本資産運用会社はコンプライアンス室長をコンプライアンス・オフィサーに任命し、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割については「1. 基本情報 (2) コンプライアンスに関する基本方針 ②コンプライアンス体制 イ. コンプライアンス室」をご参照下さい。

【コンプライアンス・オフィサーの主要略歴】 (平成 26 年 8 月 31 日現在)

氏名	主要略歴	
鹿子木 達也	昭和 60 年 4 月 平成 17 年 10 月 平成 20 年 4 月 平成 21 年 4 月 平成 23 年 11 月 平成 24 年 3 月 平成 25 年 5 月 平成 25 年 8 月	株式会社富士銀行 (現 株式会社みずほ銀行) 入行 株式会社みずほコーポレート銀行 (現 株式会社みずほ銀行) 不動産ファイナンス営業部 次長 同行 営業第十五部 チーフリレーションシップマネージャー 同行 営業第十五部 副部長 同行 業務監査部 信用リスク監査チーム 監査主任 ヒューリック株式会社 出向 ヒューリックリートマネジメント株式会社 出向 同社 コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長 (現任)

その他兼任・兼職の状況：特に該当ありません。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

① 取引の種別：不動産等の取得

第1期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等については、以下のとおりです。

(単位：百万円)

購入先	購入物件	購入金額	取引総額に占める割合
ヒューリック株式会社	ヒューリック神谷町ビル	20,100	19.8%
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地)	11,100	10.9%
ヒューリック株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	8,623	8.5%
ヒューリック株式会社	ラピロス六本木	5,160	5.1%
ヒューリック株式会社	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3.8%
ヒューリック株式会社	ヒューリック神田ビル	3,780	3.7%
ヒューリック株式会社	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2.5%
ヒューリック株式会社	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2.2%
ヒューリック株式会社	大井町再開発ビル2号棟	9,456	9.3%
ヒューリック株式会社	ヒューリック神宮前ビル	2,660	2.6%
ヒューリック株式会社	アリア松原	3,244	3.2%
ヒューリック株式会社	トラストガーデン用賀の杜	5,390	5.3%
ヒューリック株式会社	トラストガーデン桜新町	2,850	2.8%
ヒューリック株式会社	トラストガーデン杉並宮前	2,760	2.7%

② 取引の種別：プロパティ・マネジメント委託取引

第1期における利害関係人等への支払手数料等については、以下のとおりです。

(単位：百万円)

委託先名	主な委託業務	委託費用	取引総額に占める割合
ヒューリック株式会社	プロパティ・マネジメント業務	59	100.0%

③ 取引の種別：賃貸借取引

(ア) 第1期におけるマスターリース会社である利害関係人等からの賃貸収入等については、以下のとおりです。

(単位：百万円)

賃貸先	物件名	契約満了日	総賃料収入（年間） ^(注1)	取引総額に占める割合
ヒューリック株式会社	ヒューリック神谷町ビル	平成29年2月6日	1028	- (注3)
	ヒューリック九段ビル（底地）	平成75年2月6日	530	
	虎ノ門ファーストガーデン	平成29年2月6日	529	
	ラピロス六本木	平成29年2月6日	388	
	ヒューリック高田馬場ビル	平成29年2月6日	310	
	ヒューリック神田ビル	平成29年2月6日	278	
	ヒューリック神田橋ビル	平成29年2月6日	161	
	ヒューリック蛸殻町ビル	平成29年2月6日	187	
	大井町再開発ビル2号棟	平成31年2月6日	624	
	大井町再開発ビル1号棟	平成29年9月27日	438	
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	平成29年2月6日	- (注2)	
	ヒューリック神宮前ビル	平成29年2月6日	156	
	アリア松原	平成29年2月6日	- (注2)	
	トラストガーデン用賀の杜	平成29年2月6日	- (注2)	
	トラストガーデン桜新町	平成29年2月6日	- (注2)	
トラストガーデン杉並宮前	平成29年2月6日	- (注2)		

(注1) 「年間賃料」は、各賃貸借契約（本書日付現在で入居済みのものに限り、）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税等は含みません。以下同じです。）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地物件については、本書日付現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース契約上の月間賃料を、それぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注2) エンドテナントの承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

(注3) 賃料非開示のテナントがあるため、開示していません。

(イ) 第1期におけるエンドテナントである利害関係人等からの賃貸収入等については、以下のとおりです。

(単位：百万円)

賃貸先	物件名	契約満了日	総賃料収入 ^(注)
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地)	平成75年2月6日	530
	大井町再開発ビル2号棟	平成31年2月6日	624
	大井町再開発ビル1号棟	平成29年9月27日	438

(注) 「総賃料収入」は、ヒューリック株式会社とのマスターリース契約に記載の賃料(年間)の金額(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入し記載しています。

④ 取引の種別：修繕工事

第1期における修繕工事にかかる利害関係者への支払金額については、以下のとおりです。

(単位：百万円)

発注先	支払金額
ヒューリックビルド株式会社	8

なお、ヒューリックビルド株式会社は本資産運用会社との間で、本投資法人及び本資産運用会社が入居する事務所の修繕工事及び什器備品等の取引を行っています。

(2) 物件取得等の状況

第1期における利害関係人等及びその他特別の関係にあるものからの物件取得等の状況は以下のとおりです。

以下の表においては、①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しております。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
ヒューリック神谷町ビル (東京都港区虎ノ門四丁目3番13号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	20,100百万円 ※本投資法人は、上記金額で、前所有者の持分のうち約39.9%を取得しています。	50,000百万円	—	—
	平成26年2月	平成25年5月	—	—
ヒューリック九段ビル(底地) (東京都千代田区九段北一丁目13番5号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社(注1) ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	11,100百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成26年2月	平成21年9月	—	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
虎ノ門ファーストガーデン (東京都港区虎ノ門一丁目7番12号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社(注2) ②資産運用会社の親会社 ③(土地)投資運用目的で取得 (建物)開発	(土地) 特別な利害関係にある者以外 (建物) なし	—
	8,623百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成26年2月	(土地)平成18年7月/昭和37年5月	—	—
ラピロス六本木 (東京都港区六本木六丁目1番24号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	5,160百万円 ※本投資法人は、上記金額で、取得対象建物の総賃貸可能面積の約73.6%、土地面積の約79.7%を取得しました。	5,400百万円 ※前所有者は、上記金額で、取得対象建物の総賃貸可能面積の約84.0%、土地面積の約86.4%を取得しました。	—	—
	平成26年2月	平成25年3月	—	—
ヒューリック高田馬場ビル (東京都豊島区高田三丁目19番10号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	3,900百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成26年2月	平成19年3月	—	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
ヒューリック神田ビル (東京都千代田区神田須田町一丁目16番5号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社(注1) ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	3,780百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成26年2月	平成21年9月	—	—
ヒューリック神田橋ビル (東京都千代田区神田錦町一丁目21番1号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③(土地)投資運用目的で取得 (建物)開発	(土地) 特別な利害関係にある者以外 (建物)なし	—
	2,500百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成26年2月	(土地)平成11年10月	—	—
ヒューリック蛸殻町ビル (東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目28番5号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社(注1) ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	①エヌケー・キャピタル有限公司 ②資産運用会社の親会社であるヒューリック株式会社の子会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	2,210百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成26年2月	平成22年9月	平成18年4月	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
大井町再開発ビル2号棟 (東京都品川区東大井五丁目20番1号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社(注1) ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	9,456百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成26年2月	平成22年11月	—	—
大井町再開発ビル1号棟 (東京都品川区東大井五丁目18番1号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	合同会社コマースシャルコア1(注3)	—	—
	6,166百万円	—	—	—
	平成26年2月	—	—	—
ダイニングスクエア秋葉原ビル (東京都千代田区神田佐久間町一丁目16番2号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	合同会社コマースシャルコア1(注3)	—	—
	3,200百万円	—	—	—
	平成26年2月	—	—	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
ヒューリック神宮前ビル (東京都渋谷区神宮前五丁目17番9号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	2,660百万円	2,582百万円	—	—
	平成26年2月	平成25年6月	—	—
アリア松原 (東京都世田谷区松原五丁目34番6号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社(注1) ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	3,244百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成26年2月	(土地)平成11年3月 (建物)平成21年8月	—	—
トラストガーデン用賀の杜 (東京都世田谷区用賀一丁目3番1号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	5,390百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成26年2月	平成24年10月	—	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
トラストガーデン桜新町 (東京都世田谷区弦巻二丁目 11 番 1 号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	2,850 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成 26 年 2 月	平成 24 年 10 月	—	—
トラストガーデン杉並宮前 (東京都杉並区宮前二丁目 11 番 10 号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	2,760 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—
	平成 26 年 2 月	平成 24 年 10 月	—	—
池袋ネットワークセンター (東京都豊島区上池袋四丁目 30 番 17 号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	合同会社 NC6 ファンディング (注 3)	—	—
	4,570 百万円	—	—	—
	平成 26 年 2 月	—	—	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
田端ネットワークセンター (東京都北区田端六丁目2番8号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	合同会社NC6ファンディング (注3)	—	—
	1,355百万円	—	—	—
	平成26年2月	—	—	—
広島ネットワークセンター (広島県広島市東区光町二丁目6番6号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	合同会社NC6ファンディング (注3)	—	—
	1,080百万円	—	—	—
	平成26年2月	—	—	—
熱田ネットワークセンター (愛知県名古屋市熱田区幡野町20番1号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	合同会社NC6ファンディング (注3)	—	—
	1,015百万円	—	—	—
	平成26年2月	—	—	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
長野ネットワークセンター (長野県長野市 大字鶴賀緑町 1600 番地 12)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、上場時のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。 なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	合同会社 NC 6 ファンディング (注 3)	—	—
	305 百万円	—	—	—
	平成 26 年 2 月	—	—	—

(注 1) 吸収合併存続会社であるヒューリック株式会社(合併時に旧商号「昭栄株式会社」から現商号に変更)は、平成 24 年 7 月 1 日を合併期日として、吸収合併消滅会社である旧「ヒューリック株式会社」(「消滅会社」)を吸収合併し、当該物件については、かかる合併により消滅会社から承継しました。

(注 2) ヒューリック株式会社は、(注 1) 記載の合併前より当該物件の持分の一部を所有し、残り一部につき、かかる合併により消滅会社から承継しました。

(注 3) 投信法第 201 条及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等、並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当しませんが、ヒューリック株式会社が一部匿名組合出資を行っています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成26年8月31日現在）

① 選定方針

(ア) 鑑定発注方針

取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者に発注します。また、不動産鑑定業務を委託する鑑定業者の候補は常時複数の事務所を確保しておき、取引の内容、相手先などから、適切な鑑定業者を選定し、委託を行います。

(イ) 鑑定事務所の委託・評価基準

委託に際しては、下記の4項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。

- a. 不動産鑑定士が3名以上在籍すること
- b. 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- c. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- d. 直近の3年間の本投資法人又は本資産運用会社からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと

② 概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ヒューリック神谷町ビル ヒューリック高田馬場ビル ヒューリック神田橋ビル	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町一丁目4-1 オリックス本町ビル11F	97名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。
ヒューリック九段ビル（底地） ラピロス六本木 ダイニングスクエア秋葉原ビル アリア松原 トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 池袋ネットワークセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目3-2 勸銀不二屋ビル	280名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。

田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター				
虎ノ門ファーストガーデン	シービーアール イー株式会社	東京都千代田区丸の内 2丁目1番1号 明治 安田生命ビル	15名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。
ヒューリック神田ビル ヒューリック蛸殻町ビル 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟 ヒューリック神宮前ビル	株式会社 谷澤総 合鑑定所	大阪府大阪市北区中之 島二丁目2番7号 中 之島セントラルタワー	60名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① 選定方針

(ア) エンジニアリング・レポート発注方針

取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注します。またエンジニアリング・レポート作成業務を委託する業者の候補は常時複数を確保しておき、取引の内容、相手先などから、適切な業者を選定し、委託を行います。

(イ) エンジニアリング・レポート委託・評価基準

委託に際しては、下記の4項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。

- a. 性能評価機関認定、国内証券取引所上場もしくはその子会社・関連会社、または資本金が1千万円以上あること
- b. 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- c. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- d. 直近の3年間の本投資法人又は本資産運用会社からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと

② 概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
ヒューリック神谷町ビル	株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町4丁目1-13	1. 建築工事及び土木工事に関する請負、設計及び監理 2. 建設工事、地域開発、都市開発、海洋開発、宇宙開発、エネルギー供給および環境整備等のプロジェクトに関する調査、研究、測量、企画、評価、診断等のエンジニアリング及びマネジメント等	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことと、調査対象物件の関係者（施工会社及び設計者）でないことから選定しました。
虎ノ門ファーストガーデン ラピロス六本木 ヒューリック高田馬場ビル ヒューリック神田ビル ヒューリック神田橋ビル ヒューリック蛸殻町ビル 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟 ヒューリック神宮前ビル	株式会社 ERI ソリューション	東京都港区赤坂8丁目10番24号	1. 建築物に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 2. 住宅に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務等	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことと、調査対象物件の関係者（施工会社及び設計者）でないことから選定しました。
ダイニングスクエア秋葉原ビル トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前	株式会社東京建築検査機構	東京都中央区東日本橋一丁目1番4号 東日本橋M-1ビル	建築基準法に基づく指定確認検査業務（1都8県）、建築基準法に基づく指定性能評価機関業務（全国業務）等	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことと、調査対象物件の関係者（施工会社及び設計者）でないことから選定しました。
アリア松原	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂四丁目9番9号 赤坂MKビル	建物評価事業 土壌環境評価事業 災害リスク評価事業	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことと、調査

				対象物件の関係者（施工会社及び設計者）でないことから選定しました。
池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター	日本管財株式会社	兵庫県西宮市六 湛寺町9-16	建物管理運営事業 環境施設管理事業 不動産ファンドマネジメント事業 その他の事業	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことと、調査対象物件の関係者（施工会社及び設計者）でないことから選定しました。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当はありません。

(4) IRに関する活動状況

① 基本方針

本投資法人は、投資家に対し透明性を確保し、投資家の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。また情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示についても、投資家のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

② 情報開示体制

本資産運用会社の情報開示業務の組織的かつ効率的な運営を図るとともに、本資産運用会社における情報開示手続の審査及び監視体制を確立することを目的として、情報等開示規程を制定しています。情報開示担当部門を企画・管理部、企画・管理部長を情報開示責任者として、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握及び管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うものとします。

③ 上場後の IR 活動

(ア) 国内外機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期毎に決算説明会を開催致します。また国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、直接説明を行います。

(イ) 個人投資家向け

本資産運用会社により積極的に各種フェア、セミナー等に参加し、運用状況を直接説明する機会を設けます。

(ウ) ホームページ開設

決算短信、資産運用報告、説明会資料、有価証券報告書等の決算関連情報の他、プレスリリース、運用資産状況、利害関係人等との取引状況等を本投資法人のホームページに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供致します。

(エ) IR スケジュール

本投資法人は、決算にかかる IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

- a. 決算月： 2月、8月
- b. 決算短信発表： 4月、10月
- c. 決算アナリスト説明会： 4月、10月
- d. 資産運用報告発送： 5月、11月

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

反社会的勢力との関係遮断に関する体制整備及び反社会的勢力との対応を統括する部署はコンプライアンス室とし、統括責任者はコンプライアンス・オフィサーとします。反社会的勢力との取引の未然防止措置として社内規程に基づき、ヒューリック法務・コンプライアンス部を活用した情報照会を実施します。基本的な考え方として、反社会的勢力とは、取引関係を含めて、一切の関係をもたず、また反社会的勢力による不当要求は拒絶します。取引の相手先が反社会的勢力であることが判明した場合、案件担当者はコンプライアンス・オフィサーに直ちに連絡を行います。コンプライアンス・オフィサーは、取引の相手先が反社会的勢力であることが判明した場合、直ちに代表取締役とヒューリック法務・コンプライアンス部に報告を行い、ヒューリックと連携した一体的な対応を行うものとします。対応に当たっては、担当者や担当部署だけに任せることなく取締役等の経営陣が適切に関与し、組織として対応します。そして積極的に警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部専門機関に相談するとともに、暴力追放運動推進センター等が示している不当要求対応要領等を踏まえた対応を行います。

以 上