



ヒューリックリート投資法人

2024年 ESGレポート



発行日：2024年7月31日

改訂日：2025年2月28日



目次

トップメッセージ	4
ESGに関する基本方針と推進体制	5
(1) 本投資法人と本資産運用会社の概要	5
(2) サステナビリティ推進体制	7
(3) マテリアリティとSDGs	11
(4) 本資産運用会社の賛同するイニシアチブ	13
(5) 本投資法人に対する外部評価	14
(6) ヒューリックの環境配慮への取り組みと賛同するイニシアチブ、外部評価 ～ヒューリックグループの一員として～	14
(7) サステナビリティファイナンスの実績	16
環境 (Environment)	19
(1) 省エネルギー・気候変動対策の推進	20
(2) グリーンビルディング認証の積極的な取得推進	33
(3) 循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減など）	39
(4) 都市部への投資（都市開発・都市活性化への取り組み）	41
社会 (Society)	45
(1) お客様（テナント・利用者）の満足度向上	46
(2) サプライチェーンマネジメント	49
(3) ステークホルダーへの情報開示と対話	50
(4) 人権の尊重	51
(5) 働きがいのある職場環境（人材の確保、人材開発・育成、DEI（多様性・公平性・包摂性）等）	52
(6) 地域社会への貢献	60
(7) ヒューリックグループの社会貢献活動	61
ガバナンス (Governance)	63
(1) コーポレートガバナンス	64
(2) コンプライアンス	69
(3) リスク管理	77
独立業務実施者の保証報告書	78
改訂履歴	82

本レポートの報告範囲

報告の範囲	主に以下の2法人の活動状況 ・ヒューリックリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。） ・ヒューリックリートマネジメント株式会社（ヒューリックリート投資法人の資産運用会社であり、以下「本資産運用会社」といいます。） 一部、本資産運用会社の親会社である、ヒューリック株式会社（以下「ヒューリック」といいます。）及びヒューリックグループも含まれます。
報告対象期間	ヒューリックリート投資法人 原則として、2024年1月1日から2024年12月31日までの実績を報告していますが、一部当該期間以外の内容も記載しています。 ヒューリックリートマネジメント株式会社 原則として、2024年1月1日から2024年12月31日までの実績を報告していますが、一部当該期間以外の内容も記載しています。
報告周期	基本年1回発行
GRIスタンダード	GRIスタンダード（2021年）を参照して作成しています。
年度の考え方	各年度の期間は、毎年1月から12月までです。

トップメッセージ

近年、長期的かつ持続的な企業価値の向上を目指した企業経営の重要性が一段と高まっており、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）（併せて以下「ESG」といいます。）を重視したサステナブルな企業の成長が、さまざまなステークホルダーから求められています。足もとにおいても、深刻化する地球温暖化やウクライナ情勢による地政学リスク、資源価格上昇等の新たなリスクへの対応が求められる中、こうした持続的な企業の成長がより一層重要度を増していると考えています。

このような中、本投資法人及び本資産運用会社においても、ESGへの対応は経営上の重要課題であると認識しており、持続可能な社会の実現とともに本投資法人の持続的な成長に資するものとして、環境への配慮やテナント・施設の利用者の満足度向上、地域社会への貢献、利益相反取引防止の実効性向上など、ESGへの取組みを継続的に推進しています。

本ESGレポートは、2020年に発行を開始し、保有物件の省エネルギー化・環境負荷低減を企図した目標（KPI）の設定と実績開示を行ってきております。また、2021年には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。）^(注) 提言への賛同を表明し、本資産運用会社の社内体制整備を行いました。これを受け、2022年にはTCFD提言に即したシナリオ分析に基づく気候関連のリスク・機会の特定及び財務インパクトの検証を実施し、この結果を開示しております。また、ポジティブ・インパクト・ファイナンスを含む複数のサステナビリティファイナンスを実施する等、サステナビリティに係る取組みの一層の推進を図っています。

こうした継続的な取組みは、外部機関からも高い評価を頂いており、2024年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面で共に高い評価を受け、「Green Star」を8年連続で取得し、GRESBレーティングにおいて「4 Star」を取得しました。

本レポートは、本投資法人及び本資産運用会社のESGに対する考え方とこれまでの取組内容について、投資主の皆様を始めとするさまざまなステークホルダーの皆様に対してご報告することを目的としています。

今後も、本レポートをステークホルダーの皆様とのコミュニケーションのツールの一つとして、一層の充実を図ってまいりたいと考えております。

(注) 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）とは、投資家に向けた気候関連情報の開示フレームワークを提言するものです。以下同じです。

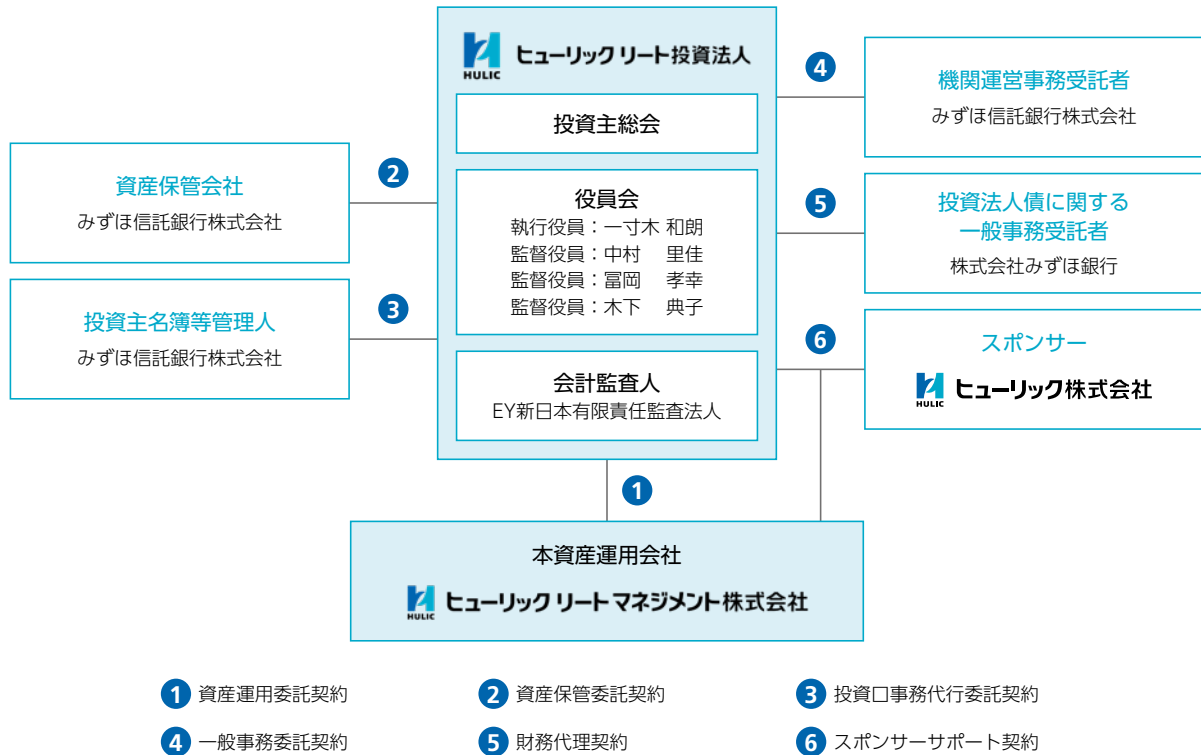
ヒューリックリート投資法人 執行役員
ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役社長
一寸木 和朗



ESGに関する基本方針と推進体制

(1) 本投資法人と本資産運用会社の概要

①本投資法人の仕組み



②本投資法人の概要

本投資法人は、ヒューリックをスポンサーとして2014年2月に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有し、成長の期待される主に東京圏の「オフィス・商業施設」に投資するとともに、昨今の旺盛なインバウンド需要や堅調な国内需要の期待される「ホテル」、中長期的に安定した収益が見込めると本投資法人が判断する「その他の用途のアセット」（有料老人ホーム、ネットワークセンター及びその他）に投資して、運用資産や収益の中長期的な成長を実現することで、投資主価値の最大化を目指しています。

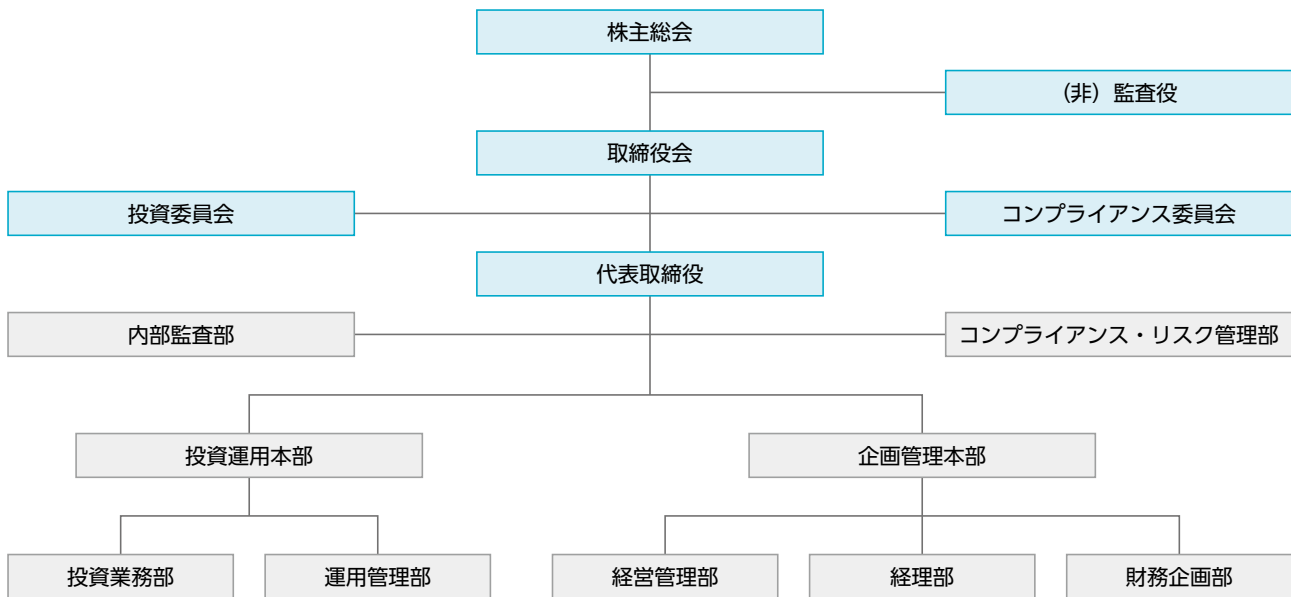
投資法人名	ヒューリックリート投資法人 (Hulic Reit, Inc.)
代表者名	執行役員 一寸木 和朗
所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11号
電話番号	03-5244-5580 (本資産運用会社の電話番号を記載しています。)
上場日	2014年2月7日
上場証券取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (証券コード: 3295)
決算期	2月、8月

③本資産運用会社の概要

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用を受託するため、ヒューリックの全額出資により2013年4月に設立されました。

商号	ヒューリックリートマネジメント株式会社 (Hulic REIT Management Co., Ltd.)
代表者名	代表取締役社長 一寸木 和朗
所在地	東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11号
資本金の額	200百万円
設立年月日	2013年4月1日
株主	ヒューリック株式会社（100%）
決算期	12月
事業内容	投資運用業
登録・免許等	宅地建物取引業免許 東京都知事（3）第95294号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第76号 金融商品取引業登録 関東財務局長（金商）第2734号

組織図



(2) サステナビリティ推進体制

①サステナビリティ推進の歩み

本資産運用会社が本投資法人与実質一体となり、ESGに関する各種取組みを推進してきました。

年月	内容
2016年3月	本資産運用会社が「サステナビリティ方針」及びこれに付随する「サステナビリティ推進体制規程（2020年9月に「サステナビリティ推進規程」に名称変更）」、「省エネルギーポリシー」、「温室効果ガス排出削減ポリシー」及び「EMS運用マニュアル」を制定
2016年9月	本投資法人がGRESBリアルエステイト評価初参加
2017年7月	本投資法人がMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れ
2017年9月	GRESBリアルエステイト評価で最高位のGreen Starを、GRESBレーティングで上位から2番目の4スターを獲得
2018年9月	GRESBリアルエステイト評価で2年連続で最高位のGreen Starを、GRESBレーティングで2年連続で上位から2番目の4スターを獲得
2019年9月	GRESBリアルエステイト評価で3年連続で最高位のGreen Starを、GRESBレーティングで3年連続で上位から2番目の4スターを獲得。GRESB開示評価で最高位のAを獲得
2020年10月	本投資法人が初めてのESGレポート（2020年ESGレポート）を発行。 本投資法人が初めてのグリーンボンドを発行
2020年11月	GRESBリアルエステイト評価で4年連続で最高位のGreen Starを、GRESBレーティングで最高位の5スターを獲得。GRESB開示評価で2年連続で最高位のAを獲得
2021年2月	本投資法人が初めてのGRIスタンダード対照表を作成
2021年7月	本資産運用会社がTCFD提言への賛同を表明。 本資産運用会社が「気候変動・レジリエンスポリシー」を制定。 本投資法人が2021年ESGレポートを発行
2021年10月	GRESBリアルエステイト評価で5年連続で最高位のGreen Starを、GRESBレーティングで2年連続で最高位の5スターを獲得。GRESB開示評価で3年連続で最高位のAを獲得
2022年4月	TCFD提言に即したシナリオ分析結果に関する定性的な開示を開始
2022年7月	本投資法人が2022年ESGレポートを発行
2022年10月	GRESBリアルエステイト評価で6年連続で最高位のGreen Starを、GRESBレーティングで3年連続で最高位の5スターを獲得するとともに、グローバル・上場企業の複合（オフィス・商業）用途における「Global Sector Leader」及びアジア地域・上場・非上場企業の複合（オフィス・商業）用途における「Regional Sector Leader」に選出。GRESB開示評価で4年連続で最高位のAを獲得
2022年12月	本資産運用会社が「人権方針」及び「CSR調達ポリシー」を制定
2023年7月	本投資法人が2023年ESGレポートを発行
2023年7月	本投資法人がCDP気候変動プログラムに初参加
2023年10月	GRESBリアルエステイト評価で7年連続で最高位のGreen Starを、GRESBレーティングで4年連続で最高位の5スターを獲得。GRESB開示評価で5年連続で最高位のAを獲得
2024年7月	本投資法人が2024年ESGレポートを発行
2024年10月	GRESBリアルエステイト評価で8年連続で最高位のGreen Starを、GRESBレーティングで上位から2番目の4スターを獲得
2024年11月	GRESB開示評価で6年連続で最高位のAを獲得
2024年11月	温室効果ガス排出量削減目標において、Science Based Targets イニシアティブ（SBTi）による認定を取得
2025年2月	CDP気候変動プログラムで「B」スコアを取得

②サステナビリティ方針

ヒューリックグループでは、「私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献します。」との企業理念のもと、「サステナビリティビジョン」を掲げ、サステナビリティに配慮した不動産事業を行っています。

本資産運用会社は、ヒューリックグループの企業理念を共有し、ESGへの配慮が、本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、これを実践していきます。

1. コンプライアンスとリスク管理

ESG関連の法令・規則を遵守するとともに、自然環境、有害物質等のリスク評価を適切に行い、不動産運用を通じたサステナブル配慮に努めます。

2. 気候変動への対応

省エネ改修や運用によるエネルギー効率の改善を図り、CO₂等の温室効果ガス（以下「GHG」といいます。）排出削減を進めることにより、気候変動対策を推進していきます。

3. 循環型社会

節水ならびに資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進し、循環型社会の形成に寄与します。

4. 環境マネジメントシステム

省エネ、CO₂等のGHG排出量の削減等に関する基本方針を策定し、当該基本方針に従い、継続的改善を図っていきます。

5. 役職員の教育・啓発、心身の健康・ウェルビーイングの維持・向上とDEI（多様性・公平性・包摂性）を尊重した働きやすい職場環境の提供

- ・役職員に対してESGに関する教育・啓発活動に取り組んでいきます。
- ・役職員の心身の健康とウェルビーイングを維持・向上させるため、ワークライフバランスの推進に取り組めます。
- ・役職員の多様性（互いの個性を尊重し、個性に価値を見出す）・公平性（機会を公平に提供する）・包摂性（組織として個性を受け入れ、活躍を促す）を尊重し、社員が働きやすい職場環境の実現を目指します。

6. ステークホルダーとのコラボレーション

すべてのステークホルダーと双方向のコミュニケーションを通じ、お取引先との連携やお客さま満足度向上に努めるとともに、地域社会の持続的な発展に貢献します。

7. ステークホルダーへの情報開示

投資主等のステークホルダーに対し、ESGに関する取組みの情報を広く開示することに努めます。

本資産運用会社では、上記のサステナビリティ方針に基づき策定したサステナビリティ推進規程、省エネルギーポリシー、温室効果ガス排出削減ポリシー、気候変動・レジリエンスポリシー、CSR調達ポリシー、EMS運用マニュアルにおいて基本方針及び目標（KPI）、具体的な取組み、組織体制等を定め、各種施策を実施しています。

③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」を実践するための社内体制、社外関係者との協働、情報開示方針等について定めることを目的とし、「サステナビリティ推進規程」を策定しています。

本資産運用会社では、サステナビリティ推進規程に基づき、2016年に代表取締役社長を含む「サステナビリティ会議」を発足し、本会議にて、省エネルギー・低炭素等サステナビリティに関する基本方針及び目標（KPI）や各種施策の検討及び立案等を行うとともに、目標（KPI）や施策の進捗状況の報告がなされます。また、問題点や課題が代表取締役社長を含め共有され、見直しが必要とされるものは、改善策を検討しPDCAを実施します。本会議には、コンプライアンス・オフィサーが参加しているため、コンプライアンスの観点からの提言や執行状況の統制等が可能な体制となっています。また、残課題や指摘事項については、継続的にフォローアップを行う体制を構築しています。

また、サステナビリティに関する企画業務の執行責任者は、年1回以上の頻度でサステナビリティに焦点を当てた役職員研修を主催し、サステナビリティに係る目標（KPI）や施策の進捗状況等についての情報を必要に応じて全役職員と共有しています。

加えて、本資産運用会社の全役職員の人事評価において、目標設定にはESG関連の目標を設定することとされており、ESGを意識した業務遂行実績は、他の目標と同様に評価に反映され、役職員の等級・職位や給与を含めた処遇決定のプロセスに組み込むことで、実効性を確保した推進体制を構築しています。

さらに、サステナビリティに関して特に優れた取組みを行った役職員がいた場合、その取組みを社内に共有するとともに、サステナビリティ推進に係る組織風土の更なる醸成を図る観点から、表彰制度を導入しています。本取組みは、ARES ESG AWARD 2024において、従業員表彰制度を用いてサステナビリティ推進のための組織風土を醸成しようとしている点が画期的であるとして、グッドアクション賞 社会部門を受賞しています。



1. 社内体制

■ サステナビリティ最高責任者	：代表取締役社長
■ サステナビリティに関する企画業務の執行責任者	：財務企画部長
■ サステナビリティに関する投資・運用業務の執行責任者	：運用管理部長

2. サステナビリティ会議

- 構成メンバー : 最高責任者、
企画業務及び投資・運用業務の執行責任者、
企画管理本部長、投資運用本部長、
コンプライアンス・オフィサー、
経営管理部長、経理部長、投資業務部長
- 事務局 : 財務企画部
- 開催回数 : 3ヶ月に1回以上サステナビリティに係る情報を共有し、課題に対する目標（KPI）や個別の施策について検討、目標（KPI）への進捗状況、評価分析といった取組みについての報告を行います。

3. 教育・啓発活動

- サステナビリティ研修（年1回以上）
- DEI研修（年1回以上）
- 外部研修への参加
- サステナビリティの要素を役職員の年間業績評価へ組み込む
- サステナビリティに関する社内表彰制度

サステナビリティ研修及びDEI研修一覧

本資産運用会社による全役職員（契約社員^(注)及び派遣社員も含まれます。）を対象とした定例のサステナビリティ研修及びDEI研修の実績は、以下のとおりです。

<サステナビリティ研修>

研修年月	研修内容
2016年3月	ESGの不動産投資運用への組み込み
2017年3月	サステナビリティと企業の社会的責任（CSR）
2018年3月	ESGに関する潮流
2019年3月	サステナブルファイナンスの動向と不動産投資業界への関連
2020年3月	ESGの潮流：今後注目のテーマ
2021年3月	ESGの潮流：最新動向とTCFD取組状況・開示例
2022年3月	ESGの潮流：脱炭素に向けた建築・不動産の動向と脱炭素以外のEとSの評価に向けた動き
2023年3月	ESGの潮流：気候変動（脱炭素・レジリエンス）に向けた国内外の動向と生物多様性
2024年3月	ESG投資の背景と潮流・脱炭素（気候変動対応）・生物多様性

(注) 契約社員とは、有期雇用の再雇用者をいいます。以下同様です。

<DEI研修>

研修年月	研修内容
2024年3月	DEIとは・DEIへの取組みが求められる背景・求められる取組み

(3) マテリアリティとSDGs

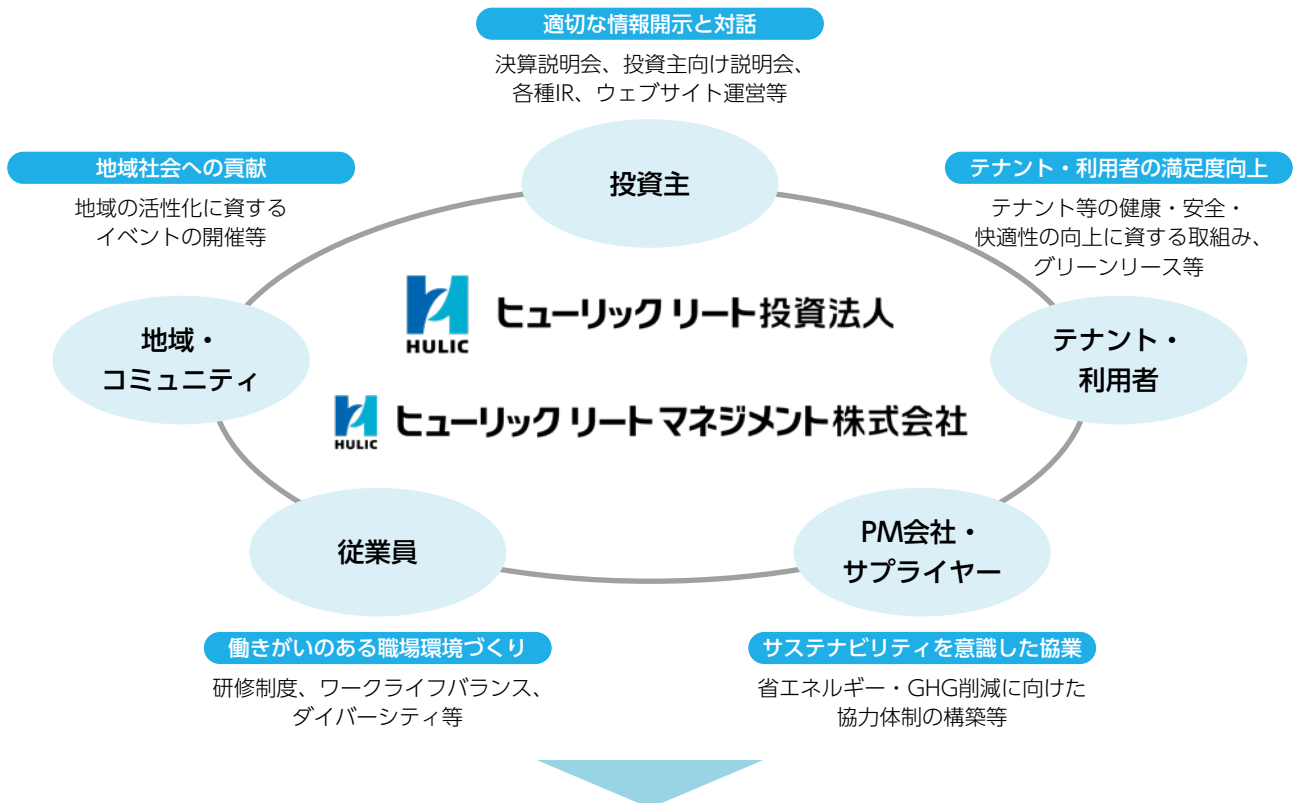
本投資法人及び本資産運用会社は、ESGに関するさまざまな課題の中で、SDGs（持続可能な開発目標）の考え方にに基づき、不動産投資法人として検討すべき課題を抽出し、その中でも特に取組みを強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定しています。

本投資法人のマテリアリティ		関連するSDGs	掲載ページ
E	1 省エネルギー・気候変動対策の推進 ・ 保有物件の省エネルギー化を通じた、GHGの排出削減の促進 ・ 環境負荷低減の取組みの成果の信頼性・客観性を高めることを企図したグリーンビルディング認証の積極的な取得推進 ・ エネルギー消費量、GHG排出量及びグリーンビルディング認証の取得比率を対象とした目標（KPI）の設定	   	P20～P38
	2 循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減など） ・ 節水及び資源の「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rの推進を通じた、循環型社会の形成への寄与 ・ 節水や中水・雨水の再利用を通じた水使用量の削減 ・ 法令等を遵守した適切な廃棄物処理	 	P39～P40
S	3 お客様（テナント・利用者）の満足度向上 ・ お客様の健康・安全・快適性向上に資する取組み及び保有物件のハード面・ソフト面の魅力を高める資産運用の推進を通じた、お客様の満足度向上と保有物件の価値向上	   	P46～P48
	4 ステークホルダーへの情報開示と対話 ・ 投資主、お客様及び取引先をはじめとする様々なステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じた、ステークホルダーの満足度向上 ・ 投資主等のステークホルダーに対する、ESGに関する取組みの積極的な情報開示	 	P50
	5 働きがいのある職場環境（人材の確保、人材開発・育成、DEI（多様性・公平性・包摂性）等） ・ 事業活動や運用状況等に応じた適切な人材確保と、研修支援制度等による従業員の専門性向上 ・ ワークライフバランスやウェルビーイング、DEI（多様性・公平性・包摂性）に留意した働きやすい職場環境の実現	  	P52～P59
	6 地域社会への貢献 ・ 地域社会の一員として、保有物件における地域・コミュニティの活性化に貢献する取組みを通じた、地域社会への貢献	  	P60～P62
G	7 ガバナンスの強化 ・ 法令やルールを遵守するとともに、倫理感と自己規律を伴った業務の遂行を企図した研修等を通じたコンプライアンス意識の向上 ・ 利益相反取引防止のため、実効性のある体制を整備		P64～P77

マテリアリティ特定過程

ステップ1：課題の抽出

- 本投資法人に関わる主要なステークホルダーを特定。本投資法人の持続的な成長を考えるうえで考慮すべき課題となりうる要素をSDGs、GRI、GRESB、ESG格付会社の評価項目等を参考に、環境・社会・ガバナンス面から広範囲に抽出

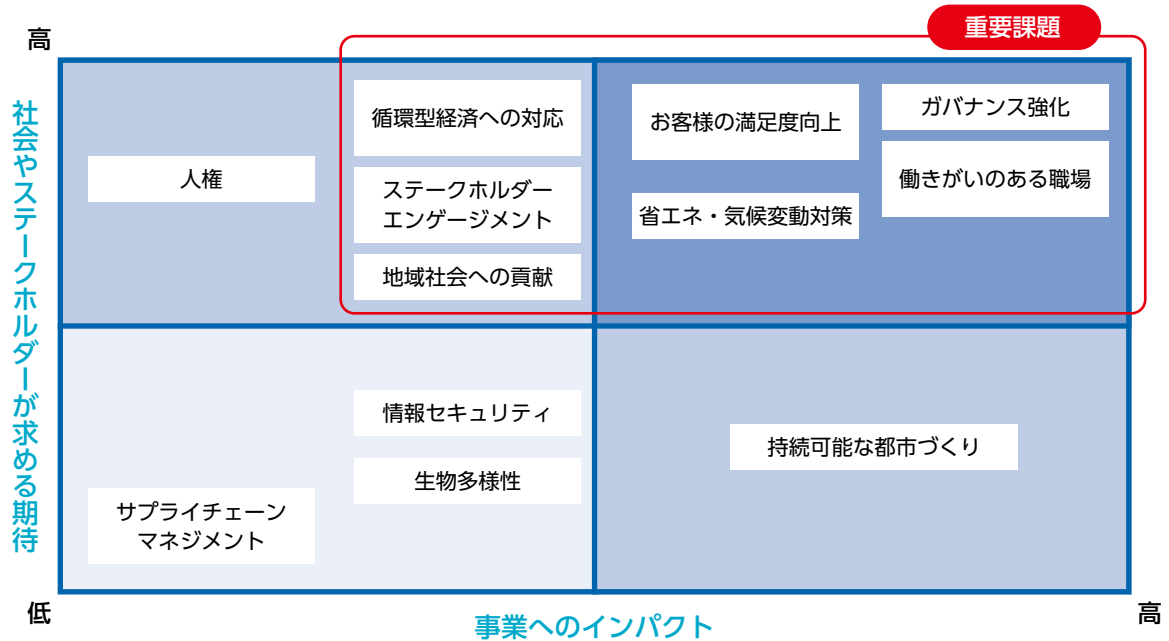


ステップ2：課題案の絞り込みと優先順位付け、マテリアリティ案の作成

- ステークホルダーにとっての重要度は、有識者の意見・助言を基にして評価
- 本投資法人の事業リスク・機会としての影響度・重要度は、本資産運用会社内の主要な役職員に対するアンケート結果や、サステナビリティ方針を踏まえて評価
- 2つの視点からの評価結果をマトリックスで示したマテリアリティ案の作成

ステップ3：経営レベルでの議論、妥当性の確認及び承認

- マテリアリティ案について、本資産運用会社のサステナビリティ会議にて議論し、本投資法人及び本資産運用会社の社内規程等に沿ってマテリアリティを特定



(4) 本資産運用会社の賛同するイニシアチブ

TCFD提言への賛同

本資産運用会社は、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年7月にTCFD提言に賛同し、国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムへ加入しました。また、2022年4月より、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の取込みに関する情報開示を行っています。



(5) 本投資法人に対する外部評価

GRESBリアルエステイト評価における「4スター」の取得

本投資法人は、2024年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面でも高い評価を受け、「GRESBレーティング」においても、「4スター」を取得し、同時に8年連続で「GreenStar」を取得しました。また、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において6年連続で5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。



CDP気候変動プログラムへの参加

本投資法人は、2023年からCDP気候変動プログラムへ参加しており、2024年のCDP気候変動プログラムにおいて、「B」スコアを取得しました。



SBTiによる認定の取得

本投資法人は、2024年に温室効果ガス排出量削減目標において、Science Based Targetsイニシアティブによる認定を取得しました。なお、中小企業版ではない、いわゆる「通常版」の申請プロセスでのSBTiによる認定の取得はJ-REIT初となります。



(6) ヒューリックの環境配慮への取組みと賛同するイニシアチブ、外部評価 ～ヒューリックグループの一員として～



本投資法人のスポンサーであるヒューリックは、持続可能な社会の実現と企業としての継続的な成長の両面の同時追求を目指し、2020年に「サステナビリティビジョン」を制定し、各種ESG課題の解決に取り組んでいます。また、従業員それぞれが能力を発揮し、働きやすい職場を整備するため、働き方改革やワークライフバランスへの取組み、健康経営を推進しており、複数の外部評価を受けています。こうした取組みが評価され、複数のESGインデックスに組み入れられています。

環境配慮への取組み

全保有建物の使用電力の100%再生可能エネルギー化

ヒューリックは、気候変動に関する中長期目標として、ヒューリックが保有する全ての建物^(注)における使用電力の100%再生可能エネルギー化を掲げており、FIT制度（再生可能エネルギーの固定価格買取制度）を採用しない太陽光発電設備等の開発を推進しています。

（注） ヒューリックがエネルギー管理権原を有しない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産等を除きます。

「RE100」の達成

ヒューリックは、2019年11月に「RE100」に加盟し、100%自社保有再生可能エネルギー設備（非FIT太陽光発電設備）による「RE100」を2023年に達成しました。



参加するイニシアチブ、外部評価

温室効果ガス排出量削減目標をSBT (Science Based Targets) イニシアティブベースで設定

ヒューリックは、SBT (Science Based Targets) イニシアティブ認定基準に即した温室効果ガス排出量削減目標を設定し、同イニシアティブ認定を取得しています。

TCFD提言への賛同

ヒューリックは、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2020年にTCFD提言に賛同し、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の取込みに関する情報開示を行っています。



CDP気候変動評価で「A」の評価

ヒューリックは、CDPの気候変動調査2024において、最高評価の「A」と評価され、気候変動によるリスクを緩和するために積極的かつ有効な活動を行っている企業である「Aリスト企業」の認定を受けました。



「健康経営優良法人2024 (中小規模法人部門)」の認定

ヒューリックは、健康経営への取り組みが評価され、経済産業省と日本健康会議が健康経営の普及促進に向けて行っている健康経営優良法人認定制度において、6年連続で「健康経営優良法人」に認定されました。

インデックスへの組入れ状況

FTSE4Good Index Series

FTSE Blossom Japan Index

FTSE Blossom Japan Sector Relative Index

MSCI日本株ESGセレクト・リーダーズ指数

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

MSCI日本株女性活躍指数 (WIN)

S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数

Morningstar 日本株式ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数 (除くREIT)

(7) サステナビリティファイナンスの実績

① ポジティブ・インパクト・ファイナンス

本投資法人は、国連環境計画・金融イニシアティブ（以下「UNEP FI」といいます。）^(注1)が提唱したポジティブ・インパクト金融原則^(注2)等に即した「ポジティブ・インパクト・ファイナンス」として、以下の借入れを行っています。

なお、以下の借入れは、株式会社日本格付研究所より、評価に係る手続きのポジティブ・インパクト金融原則への準拠性等について第三者意見^(注3)を取得しています。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	固定・変動	借入日	返済期限	摘要
三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.76300% ^(注4)	固定	2022年 2月28日	2030年 2月28日	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	2,000	0.82900% ^(注4)	固定	2022年 2月28日	2030年 8月31日	無担保 無保証

(注1) 国連環境計画（以下「UNEP」といいます。）は、1972年に「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として設立された国連の補助機関です。UNEP FIは、UNEPと200以上の世界の金融機関による広範で緊密なパートナーシップであり、1992年の設立以来、金融機関、政策・規制当局と協調し、経済的発展とESG（環境・社会・企業統治）への配慮を統合した金融システムへの転換を進めています。

(注2) UNEP FIが2017年1月に策定した、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた金融の枠組です。企業がSDGsの達成への貢献をKPIで開示し、銀行はそのプラスの影響を評価して資金提供を行うことにより、資金提供先企業によるプラスの影響の増大、マイナスの影響の低減の努力を導くものです。融資を実行する銀行は、責任ある金融機関として、指標をモニタリングすることによって、インパクトが継続していることを確認します。

(注3) 株式会社日本格付研究所のウェブサイトをご参照ください。

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

(注4) 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行なっています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

②サステナビリティファイナンス

サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定

本投資法人は、2020年10月に策定したグリーンファイナンス・フレームワークの範囲を見直し、2022年2月にサステナビリティファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。

本フレームワークの策定により、本投資法人はサステナビリティファイナンスのみならず、グリーンプロジェクトのみを資金使途としてグリーンファイナンス、ソーシャルプロジェクトのみを資金使途としてソーシャルファイナンスの実行も行うことのできる仕組みとなります。

なお、本投資法人は、本フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所より最高位となる「SU 1(F)」の評価を取得しています。詳細は、株式会社日本格付研究所のウェブサイトをご参照ください。

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

グリーンボンドの発行

本投資法人のグリーンボンドの発行状況は、以下の通りです。

銘柄	発行額(百万円)	利率	発行年月日	償還期限	資金使途
第6回 無担保投資法人債 (グリーンボンド)	3,000	0.270%	2020年 10月29日	2025年 10月29日	グリーン適格資産 ^(注) である「ヒューリック浅草橋ビル」の取得のために調達した既存借入金の返済資金の一部に充当
第7回 無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2,000	0.330%	2022年 5月24日	2027年 5月24日	グリーン適格資産である「ヒューリック麹町ビル」の取得のために調達した既存借入金の返済資金の一部に充当

(注) 以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得済又は取得予定の資産をいいます。以下同じです。

- ・ DBJ Green Building認証：3つ星、4つ星、5つ星
- ・ BELS：3つ星、4つ星、5つ星
- ・ CASBEE不動産評価認証：B+、A、又はSランク
- ・ LEED認証：Silver、Gold、Platinum

グリーンローンの借入れ

本投資法人のグリーンローンによる借入れ状況は、以下の通りです。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	固定・ 変動	借入日	返済期限	摘要	資金使途
農林中央金庫 株式会社りそな銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社あおぞら銀行	1,500	0.76300% (注1)	固定	2022年 2月28日	2030年 2月28日	無担保 無保証	グリーン適格資産である「ヒューリック麹町ビル」の取得のために調達した既存借入金の借換え資金の一部に充当
株式会社三菱UFJ銀行	2,190	0.90250%	固定	2023年 5月31日	2030年 5月31日	無担保 無保証	グリーン適格資産である「ヒューリック両国ビル」等の取得のために調達した既存借入金の借換え資金の一部に充当
株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) に0.170%を 加えた利率	変動	2024年 2月29日	2028年 2月29日	無担保 無保証	グリーン適格資産である「ヒューリック虎ノ門ビル」等の取得のために調達した既存借入金の借換え資金の一部に充当
株式会社りそな銀行	1,000	基準金利に 0.210%を 加えた利率 (注2)	変動		2029年 2月28日		
日本生命保険相互会社	1,000	1.02375%	固定		2030年 2月28日		

(注1) 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行なっています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

(注2) 本借入れの原資産において一定のグリーン適格認証を取得され、また維持されている場合等の要件（以下「適合要件」といいます。）を充足する場合、各利息計算期間について、日本銀行が定める気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション基本要項（以下「気候変動対応オペ」といいます。）に基づいて算出される基準金利が適用されます。但し、適合要件を充足しなくなった場合等には、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

本投資法人の本フレームワーク及びサステナビリティファイナンスの詳細、資金充当状況レポート及びインパクト・レポートについては、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.hulic-reit.co.jp/ja/esg/greenfinance.html>

E

Environment

環 境

(1) 省エネルギー・気候変動対策の推進

①基本方針

本投資法人及び本資産運用会社では、省エネルギー・気候変動対策の推進に向けて、ポートフォリオ全体の低炭素化に取り組んでいます。

エネルギー消費量及びGHG排出量を対象に、削減目標（KPI）を達成するために、定期的な実績の把握、分析、対策実行のPDCAサイクルを実践し、投資運用業務を通じた環境対策の推進を図ります。具体的には、テナントへの啓蒙活動、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー性を有する設備機器の使用等により、GHGの排出削減に努めます。

②気候関連課題に関する認識とTCFD提言への賛同

本資産運用会社は、気候変動問題は自然環境と社会構造に劇的な変化をもたらす、本資産運用会社の経営とビジネス全体に重大な影響を与える重要な課題と認識しています。特に、気候関連のリスク・機会について識別・評価・管理を行い、本資産運用会社の事業のレジリエンスを高めることは、本投資法人の持続可能な安定的な収益を長期的に確保するためにも必要不可欠な事項と考えています。

このような考えのもと、本資産運用会社は、2021年7月にTCFD提言への賛同を表明するとともに、本投資法人及び本資産運用会社は、TCFD提言が推奨する4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動対応がもたらすリスクと機会の分析を行い、その取組みを積極的に開示しています。



③ガバナンス

本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社に関連する気候関連のリスク・機会に対応するために、気候変動・レジリエンスポリシーにおいて、ガバナンス体制を以下の通り定めています。

気候変動に関する社内体制

- 気候関連課題に関する最高責任者 : 代表取締役社長
(サステナビリティ最高責任者)
- 気候関連課題に関する企画業務の執行責任者 : 財務企画部長
(サステナビリティに関する企画業務の執行責任者)
- 気候関連課題に関する投資・運用業務の執行責任者 : 運用管理部長
(サステナビリティに関する投資・運用業務の執行責任者)
- 執行責任者は、サステナビリティ会議において、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 (KPI) の設定等の気候変動対応に関する事項を、最高責任者に対して定期的に報告します。サステナビリティ会議の出席者により各議題について審議・検討した上で、最高責任者により意思決定を行います。
- サステナビリティ会議は、気候変動対応に関して審議した事項を少なくとも年1回以上取締役会に報告し、取締役会の監督を受けます。

上記に加えて、本資産運用会社では、本資産運用会社の全役職員の人事評価において、サステナビリティの要素を年間業績評価へ組み込むことで、実効性を確保した推進体制を構築しています。

④戦略

シナリオ分析の目的

本投資法人及び本資産運用会社は、シナリオ分析を通じて気候関連リスクの影響を認識し対応策を検討することにより、本投資法人の事業上のリスクの低減と価値創出の機会を実現し、持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保することを目指します。

採用シナリオ

シナリオ分析に当たっては、脱炭素社会への移行を想定する1.5℃/2℃シナリオ及び経済活動を優先する4℃シナリオを採用しました。

■ 1.5℃/2℃シナリオ

1.5℃/2℃シナリオでは、パリ協定目標の達成に向け、脱炭素のための社会政策・排出規制や技術投資等が現在以上に進んでいく未来を想定し、CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) 2℃及びCRREM1.5℃、国際エネルギー機関 (IEA) の持続可能な開発シナリオ (Sustainable Development Scenario) 及び2℃未満シナリオ (B2DS) を参照し検討しています。

1.5℃/2℃シナリオの世界観

脱炭素を旗印に社会が変革する中、ZEBへの転換や再生可能エネルギーの導入による保有物件の環境性能向上が求められる

脱炭素/低炭素社会の実現に向けた社会経済の発展

政府	投資家	技術	顧客	自然
企業に対して実行力を伴う低炭素化政策・規制の導入	企業のGHG排出削減が投融資の判断軸に	再生可能エネルギー及び脱炭素化技術が普及	野心的なGHG排出削減等を目標とし低炭素化ニーズが加速	依然として激甚化する災害

＜本投資法人への影響・対策＞

新規開発や保有物件の建替に当たり環境配慮技術の積極採用を推進するスポンサーとの間のスポンサーサポート契約、及び環境性能の高いオフィスビルに対する賃料上昇の許容傾向を背景として、グリーンビルディング認証取得物件の増加、再生可能エネルギー及び省エネルギーの取組み強化により、業界のなかで競争優位性の向上が期待できる

■ 4℃シナリオ

4℃シナリオでは、十分な気候変動緩和対策が実現せず、GHG排出が増大し続け、気候災害による物理的リスクが大きく増大する未来を想定し、気候変動に関する政府間パネル（IPCC）によるRCP8.5シナリオを参照し検討しています。

4℃シナリオの世界観

風水害リスクが高まる中、防災・物理リスク対策を強化し物件の競争優位性が求められる

自然災害の激甚化による社会の適応の必要性の高まり

投資家	技術	顧客	自然
災害の物理リスクを懸念し、企業にBCP対応を要請	気候変動適応に向けたソリューションが躍進	BCP対応等の災害対策ニーズの拡大	風水害や気温上昇等の自然災害の激甚化による経済損失が増大

＜本投資法人への影響・対策＞

風水害リスクが高まる中、BCP対応等防災・物理リスクへの対策を強化することで、業界のなかで競争優位性の向上が期待できる

シナリオ分析に基づくリスク・機会の特定及び財務インパクト

本投資法人及び本資産運用会社は、2022年に、1.5℃/2℃シナリオ、4℃シナリオごとに本投資法人の気候関連リスク・機会に関する財務インパクトについて分析を行い、以下の重要な気候関連のリスク・機会を特定しました。

重要なリスク・機会			事業への影響			時間軸	戦略(対応策)
			概要	1.5℃/ 2℃ シナリオ	4℃ シナリオ		
移行 リスク	政策・ 法規制	炭素税の導入による運用コストの増加	自社のGHG排出量に応じた課税が生じ、運営コストが増加する	大	大	中長期	・ 太陽光発電設備、自然換気システム、自然採光システムの活用等によるGHG排出削減に向けた取組みの推進
		ZEB/環境建築物規制導入による対応コストの増加	ZEBの導入時は高効率照明への切替え等による対応コストが増加する	中	小	中長期	・ ZEB対応工事の推進 ・ 長期的な水光熱費の削減
		開示要件・規制強化による負担・罰金リスクの増大	規制強化により、開示対応のためのコスト、認証費用が増加する	小	小	中長期	・ 気候変動に関する規制への対応強化 ・ 投資家等のステークホルダーへの取組みに関する開示の強化
	評判	顧客からの評判の低下による競争力の低下	環境性能の低いビルからテナントが撤退し賃料収入が減少する	大	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ 再生可能エネルギー由来の電力への切替えの推進
		投資家からの評判による競争力の低下	ESG投資が主流化するなかで自社の気候変動対応が遅れた場合、環境配慮を進める投資家からの投資回避を招く	大	小	短期 中長期	・ グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・ GHG排出削減目標に向けた取組みの推進
	物理 リスク	急性	風水害の激甚化による損害の増加	小	小	中長期	・ BCP対応の強化 ・ 風水害リスクを考慮した物件の取得
		慢性	平均気温の上昇による操業コストの増加	小	小	中長期	・ 太陽光発電設備、自然換気システム、緑化システムの活用による水光熱費の削減
		環境変化による保険料の増加	国内の気候変動関連の災害が増え続ける場合、保険料が上昇する	小	小	短期 中長期	・ 定期的な災害リスク評価の実施 ・ BCP対応の強化

重要なリスク・機会			事業への影響			時間軸	戦略(対応策)
			概要	1.5℃/ 2℃ シナリオ	4℃ シナリオ		
機会	製品とサービス	環境認証/低炭素ビル・不動産の需要の増加	環境認証ビルや環境性能の高いビルへの需要増加により、賃料収入が増加する	大	小	短期 中長期	・グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・再生可能エネルギー由来の電力への切替えの推進
	市場	投資家の評判の獲得による資金調達コストの低下	自社の省エネルギー活動が投資家に認められることにより資産価値の上昇、資金調達コストに好影響が生じる可能性がある	小	小	短期 中長期	・グリーンビルディング認証取得比率の向上 ・グリーンファイナンスの推進
		公的機関のインセンティブの使用機会の増加	ZEB化の推進により公的機関から補助金が支給される。またグリーンファイナンスの推進により、新たな投資家とのつながりが増加する	大	大	中長期	・ZEB化、グリーンファイナンスについて同業他社より一歩進んだ取組み(時期、物件に占める割合、総額)の推進
	エネルギー源	再生可能エネルギー・省エネルギー技術導入によるランニングコストの減少	高効率な照明や空調の導入により、中長期的にはランニングコストが低減する	大	大	短期 中長期	・LED照明設備の導入、太陽光発電設備、地下湧水等の導入等により、長期的な水光熱費の削減

※短期：当面3年程度、中期：当面10年程度、長期：当面30年程度

⑤リスク管理

本資産運用会社は、特定した重要な気候関連のリスク・機会の要因について、以下の通り管理プロセスを定め、当該リスクの軽減と当該機会の実現に取り組んでいます。

- 最高責任者は、サステナビリティ会議で審議された重要な優先順位の高い気候関連のリスク・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。
- 指定された担当部署または担当者が策定する対策案は、その内容に応じて、サステナビリティ会議または社内の適切な委員会等の会議体において審議の上、実行されるものとします。
- 最高責任者は、サステナビリティ会議で審議された重要な優先順位の高い気候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、リスク識別・評価・管理プロセスの統合を図ります。

⑥指標と目標（KPI）及び実績

以下の主要な指標について目標（KPI）を設定し、実績を管理しています。

なお、本資産運用会社では、目標（KPI）について、年に1度以上その進捗状況を取りまとめ、サステナビリティ会議に報告しています。

GHG排出量

目標（KPI）

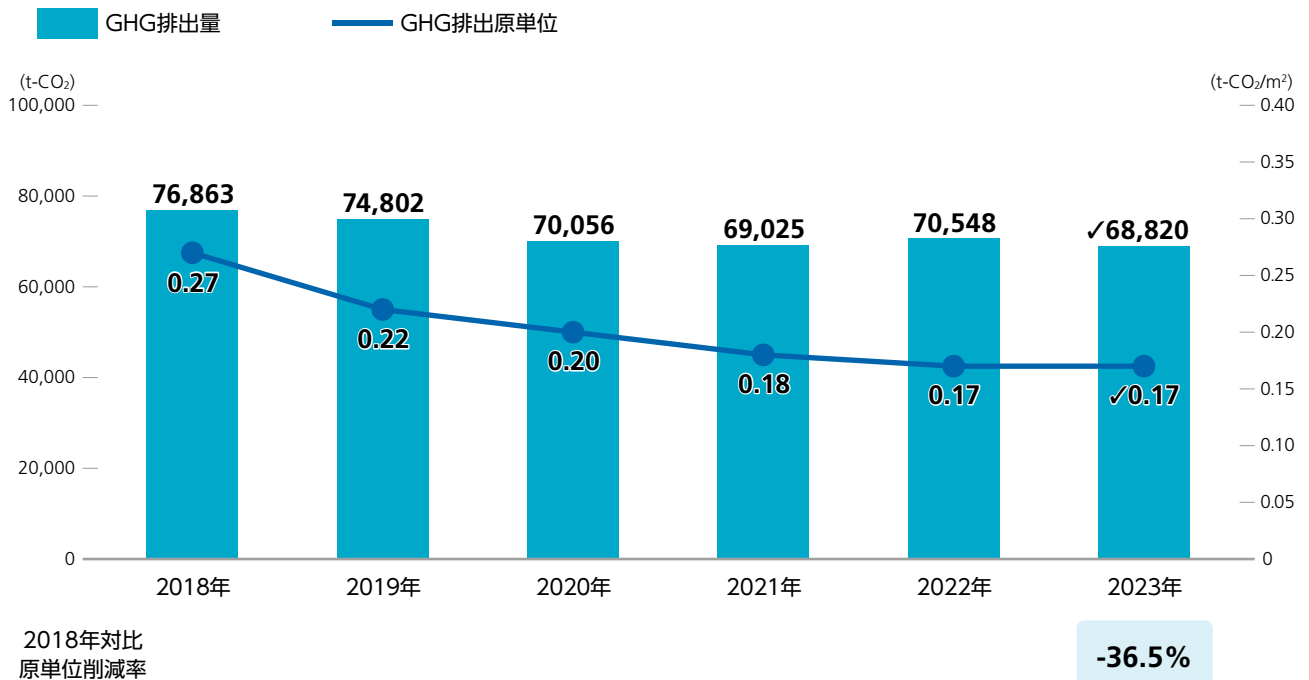
- 2030年末までに、ポートフォリオ全体において、2018年の実績値対比で42%（当初目標（KPI）：30%）のGHG排出原単位の削減を目標（KPI）とする
- 2050年ネットゼロ^(注)

2024年7月改定

- 2030年末までに、スコープ1及びスコープ2の排出量において、2022年の実績値対比で42%の温室効果ガス排出総量の削減を図ることを目標（KPI）とする。
- 2030年末までに、スコープ3において、2022年の実績値対比で25%の温室効果ガス排出総量の削減を図ることを目標（KPI）とする。
- 2050年ネットゼロ^(注)

(注) エネルギー管理権原を有しない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。

実績値（ポートフォリオ全体）^{(注1) (注2) (注3) (注4)} (改定前目標（KPI）ベース)



	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
総排出量 (t-CO ₂)	76,863	74,802	70,056	69,025	70,548	✓ 68,820
スコープ1 (燃料) (t-CO ₂)	137	110	78	67	74	✓ 69
スコープ2 (電気・地域冷暖房) (t-CO ₂)	6,819	9,954	9,614	10,273	11,469	✓ 10,946
スコープ3 (スコープ2以外の間接排出) (t-CO ₂) ^(注5)	69,907	64,738	60,364	58,686	59,005	✓ 57,805
温室効果ガス排出原単位 (t-CO ₂ /㎡)	0.27	0.22	0.20	0.18	0.17	✓ 0.17
原単位算定面積 (㎡)	284,239	342,767	356,500	382,682	409,940	400,757

- (注1) 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。
- ・年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。
 - ・本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。
 - ・以下の物件は期中取得、または期中売却物件のため2023年の集計に含めておりません。集計に含めていない理由は、2018年度からのGHG排出量の削減状況を比較しやすくするためであり、以下の物件の実績値を2023年実績値に含めないことによる影響は軽微です。
 期中取得物件：ヒューリック王子ビル、ヒューリック小舟町ビル、ヒューリック駒込ビル、チャームプレミア田園調布、ソナーレ石神井、ヒューリック雷門ビル
 期中売却物件：ヒューリック銀座7丁目ビル
- (注2) 2023年の実績値（✓）についてはEY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けております。
- (注3) 過去データの追加取得等に伴い、2018年より遡ってGHG排出量の修正を行っています。今後、過去の実績値については、集計範囲等の見直しに伴い、過去に遡って修正する場合があります。
- (注4) GHG排出量は、エネルギー消費量に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数等を乗じて算出しています。
- (注5) テナント管理資産に係る排出量をいいます。

エネルギー消費量

目標 (KPI)

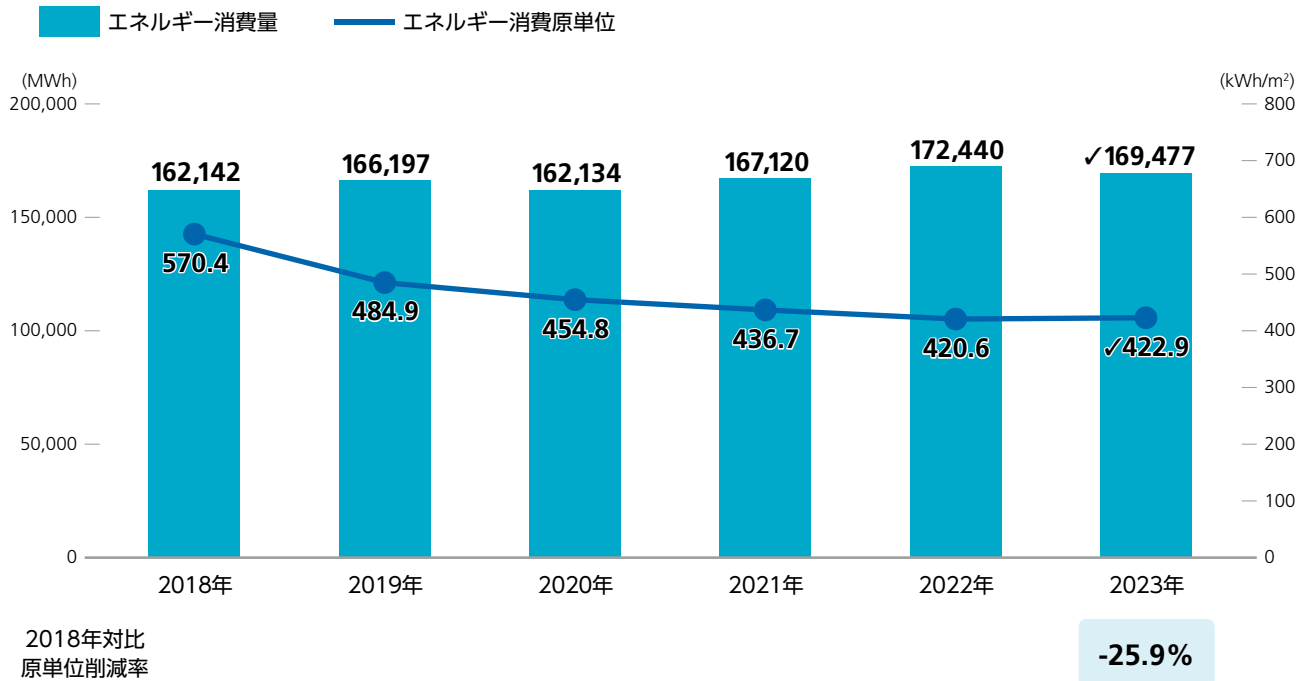
- 2030年末までに、ポートフォリオ全体において、2018年の実績値対比で30%（当初目標 (KPI)：25%）のエネルギー消費原単位の削減を目標 (KPI) とする

2024年7月改定

- ポートフォリオ全体において、過去5年間（基準年を2022年とする^(注)）のエネルギー消費原単位の平均を1%以上低減することを基本的な目標 (KPI) とする。

(注) 5年に満たない場合は対象となる期間の年平均とする。

実績値（ポートフォリオ全体）^{(注1) (注2) (注3)}（改定前目標（KPI）ベース）



(注1) 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。

- ・年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。
- ・本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。
- ・以下の物件は期中取得、または期中売却物件のため2023年の集計に含めておりません。集計に含めていない理由は、2018年度からのエネルギー使用量の削減状況を比較しやすくするためであり、以下の物件の実績値を2023年実績値に含めないことによる影響は軽微です。

期中取得物件：ヒューリック王子ビル、ヒューリック小舟町ビル、ヒューリック駒込ビル、チャームプレミア田園調布、ソナーレ石神井、ヒューリック雷門ビル

期中売却物件：ヒューリック銀座7丁目ビル

(注2) 2023年の実績値（✓）についてはEY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けております。

(注3) 過去データの追加取得等に伴い、2018年より遡ってエネルギー消費量の修正を行っています。今後、過去の実績値については、集計範囲等の見直しに伴い、過去に遡って修正する場合があります。

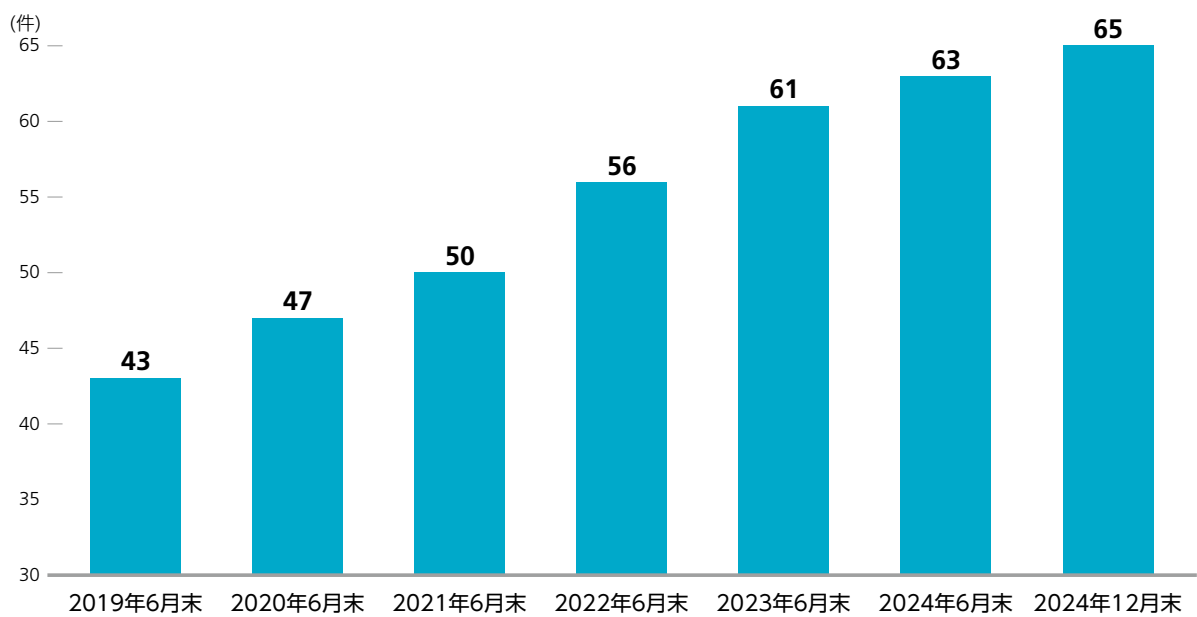
⑦保有物件における主な省エネ・節電設備の活用

下記のとおり、省エネ・節電設備を有する物件への投資運用等を通じて、ポートフォリオのエネルギー効率の改善を図っています。

LED照明の導入

本投資法人及び本資産運用会社は、GHG排出削減及びテナントニーズへの対応を目的として照明のLED化を進めており、2024年12月末時点において、本投資法人の保有物件のうちLED照明が導入された物件（専有部または共有部の一部または全部にLED照明が導入されている物件をいいます。）数は65物件です。

■ LED照明が導入された物件数の推移



太陽光発電設備の利用

2024年12月末現在、本投資法人の保有物件のうち合計13物件において太陽光発電設備が設置されており、再生可能エネルギーの使用により建物の照明負荷を低減しています。



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック浅草橋ビル



ヒューリック八王子ビル



チャームスイート新宿戸山



チャームスイート石神井公園



ヒューリック調布

実績値 (注1) (注2)

	発電量 (kWh)
2023年	57,077

CO₂排出量で年間約25.0t^(注3)の削減量に相当

(注1) 実績値の算出に当たり、対象物件の範囲は以下のとおりです。

- ・本投資法人が保有している期間を対象としています(データの入手が可能な物件に限ります。)
- ・本投資法人が共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。

(注2) 実績値については、第三者機関による検証を受けています。

(注3) 実績値に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。

保有物件への再生可能エネルギー由来電力の導入

本投資法人の保有物件において再生可能エネルギー由来電力への切替えを順次行っており、2024年12月末時点で29物件において再生可能エネルギー由来電力を導入しています。

エネルギー消費量管理システムの導入

本投資法人の一部の保有物件において、エネルギー管理ツール「BEMS (ビルエネルギーマネジメントシステム)」等を導入しており、お客様にエネルギー消費量の提供や前年同日比較・温度設定比較による1日当たりの消費量の検証を実施しています。

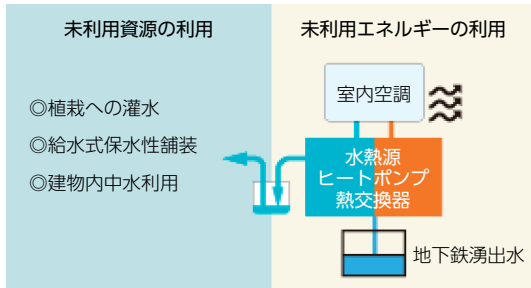


エネルギー管理ツール(ヒューリック浅草橋ビル)

地下湧出水の有効活用

地下鉄湧出水を活用した空調設備

御茶ノ水ソラシティにおいては、地下鉄湧出水を活用し、濾過後の水を空調熱源として利用し、さらに敷地内・建物内で再利用し、上水使用量を削減しています。



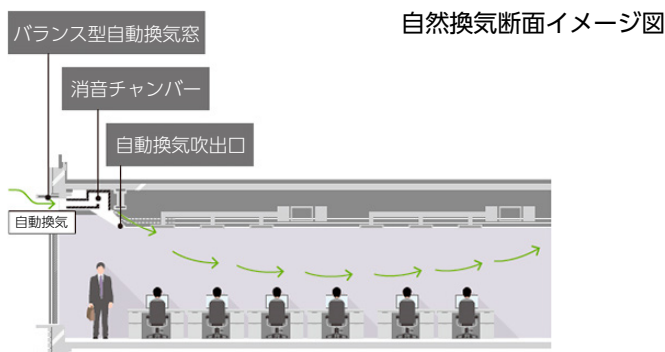
地下鉄湧出水の利用システム概念図



地下鉄湧出水濾過装置設置状況(御茶ノ水ソラシティ)

自然換気システムの利用

自然エネルギーを最大限活用して空調の負荷を減らすことができれば、エネルギー使用量を抑え、GHGを削減することができます。ヒューリック虎ノ門ビルでは、ヒューリックとMIT（マサチューセッツ工科大学）が共同研究を行い、空気の流れ方などを綿密にシミュレーションして製品化したシステムが採用されており、各階のサッシ上部から外気を給気し心地よい室内環境を実現しています。



自然換気有効時は空調は自動停止

空調機運転の場合は吹出温度を制限



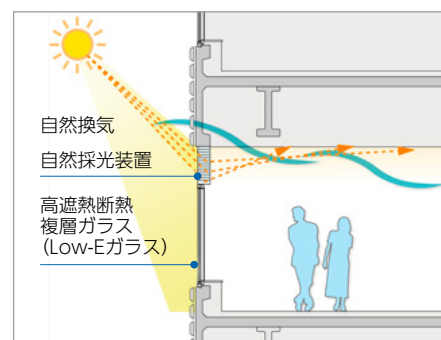
自然換気システム(ヒューリック虎ノ門ビル)

自然採光システムの利用

自然採光システムは、変化する季節・時間（太陽の位置・高度）にあわせて太陽光を室内天井面に取り込むことができるシステムです。ヒューリック虎ノ門ビルでは、シャープ株式会社と共同開発した自然採光フィルムが使用されており、照明電力を削減しています。



自然採光フィルム(ヒューリック虎ノ門ビル)



自然採光イメージ図(ヒューリック虎ノ門ビル)

緑化システムの利用

■ 屋上緑化システムによる日射遮蔽、それに伴う空調負荷の低減



ヒューリック虎ノ門ビル



虎ノ門ファーストガーデン

■ 壁面緑化システムによる蒸散作用・ヒートアイランド対策への寄与



HULIC & New SHINBASHI



ヒューリック浅草橋ビル



ヒューリック志村坂上

■ 施設の緑化



御茶ノ水ソラシティ

地上広場や屋上が積極的に緑化されており、敷地緑化率45%が達成されています。



ヒューリック神谷町ビル

緑豊かな歩行空間として神谷町駅から六本木一丁目駅を結ぶ緑道の一部が敷地内に整備されています。

⑧環境に配慮した取組み

テナントとの協働取組み

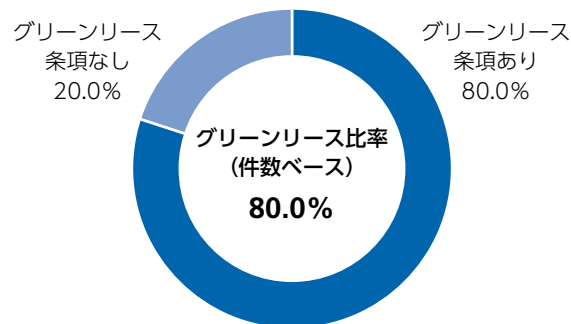
グリーンリース契約

賃貸借契約書において、貸室内における省エネ・環境配慮についてテナント企業と協業をする旨のグリーンリース条項を定めることを推進し、共用部や設備だけでなく、建物全体でのグリーンビルの実現を目指しています。

本投資法人保有物件のうち、ヒューリック神谷町ビルやヒューリック渋谷一丁目ビル等複数の物件において、上記の条項等を盛り込んだ賃貸借契約を締結しています。

なお、本投資法人が保有するオフィス（事務所区画）において、第20期（2024年2月期）及び第21期（2024年8月期）に新規に締結した賃貸借契約のうち、グリーンリース条項を盛り込んだ賃貸借契約の比率は80.0%（件数ベース）です。

■ オフィス（事務所区画）における第20期・第21期の新規契約時のグリーンリース比率（件数ベース）



プロパティ・マネジメント会社との協働取組み

プロパティ・マネジメント会社（以下「PM」といいます。）との定期的なミーティングを通して、保有物件の運用状況や課題を共有し、本資産運用会社が定めるサステナビリティ方針に則って取組んでいただけるよう努めています。また、PMを通じてグリーンリースを推進することにより、PM・テナントと一体となった環境配慮を行っています。

物件取得時のリスク評価

物件取得時におけるデューデリジェンスの一環として、鑑定評価、エンジニアリングレポートを取得し、土壌汚染やアスベスト、PCB等の有害物質含有の可能性がないか、調査を実施しています。

(2) グリーンビルディング認証の積極的な取得推進

本投資法人及び本資産運用会社では、環境負荷低減の取組み成果への信頼性・客観性を高めると同時に、保有物件の中長期的な価値向上を企図して、積極的に第三者によるグリーンビルディング認証^(注)の取得を推進しています。

(注) 建物における環境負荷低減、利用者の快適性向上などの取組みや性能等について、第三者認証機関が認証を与えるものです。

①目標 (KPI)

保有物件におけるグリーンビルディング認証の取得について目標 (KPI) を設定し、継続的に取り組みます。

グリーンビルディング認証の取得比率

目標 (KPI)

- ポートフォリオ全体におけるグリーンビルディング認証取得比率^(注1) (物件数ベース^(注2))
50%以上の維持
- 東京コマーシャル・プロパティにおけるグリーンビルディング認証取得比率 (物件数ベース)
60%以上の維持

2024年10月改定

- ポートフォリオ全体におけるグリーンビルディング認証取得比率 (延床面積ベース^(注3))
50%以上の維持
- オフィス・商業施設におけるグリーンビルディング認証取得比率 (延床面積ベース)
60%以上の維持

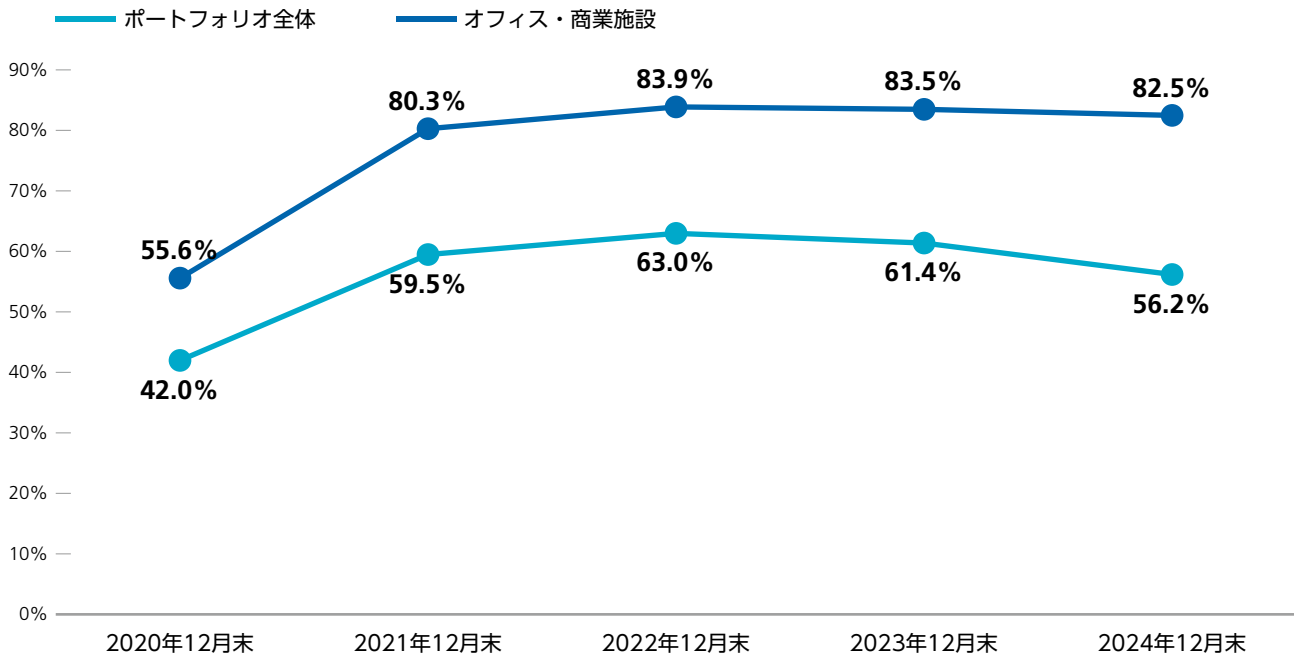
(注1) DBJ Green Building認証、CASBEE、BELS、JHEP認証等の第三者認証機関の認証をいいます。以下同じです。

(注2) グリーンビルディング認証の取得比率の算出にあたり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。以下同じです。

(注3) 延床面積については、本投資法人が区分所有権又は共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出します。以下同じです。

②実績

本投資法人の保有物件のグリーンビルディング認証の取得比率（延床面積ベース）の実績値は、以下の通りです。なお、2024年12月末時点のグリーンビルディング認証の取得比率は、ポートフォリオ全体及びオフィス・商業施設のいずれにおいても、当初設定した目標（KPI）（①目標（KPI）参照）を上回る比率となりました。



■【ご参考】 グリーンビルディング認証の取得比率（物件数ベース）（2024年12月末時点）

ポートフォリオ全体	50.7%
オフィス・商業施設	68.3%

■ DBJ Green Building認証（2024年12月末時点）



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、株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証しています。

取得年	評価	物件名
2022	★★★	虎ノ門ファーストガーデン
2022	★★★	大井町再開発ビル 2号棟
2022	★★★	大井町再開発ビル 1号棟

取得年	評価	物件名
2023	★★★★★	ヒューリック浅草橋ビル
2023	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ
2023	★★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル



虎ノ門ファースト
ガーデン



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
浅草橋ビル



御茶ノ水
ソラシティ



ヒューリック
虎ノ門ビル

■ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）（2024年12月末時点）



建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく平成28年国交省告示第489号「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」に定められた第三者認証制度の1つです。省エネルギー性能の評価・表示を行う制度で、ガイドラインに基づく表示内容と併せ、用途毎の省エネルギー性能指標に応じた☆数が表示されます。

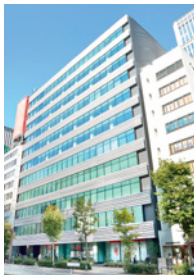
取得年	評価	物件名
2018	★★★	ヒューリック虎ノ門ビル
2019	★★★★★	HULIC &New SHIBUYA
2019	★★	トラストガーデン常磐松
2019	★★	相鉄フレッサイн東京六本木
2020	★★★★★	ヒューリック目白 ^(注1)
2020	★★★★	ヒューリック神田ビル
2020	★★★★	ヒューリック浅草橋ビル
2020	★★	ヒューリック浅草橋江戸通 ^(注2)
2020	★★	HULIC &New SHINBASHI ^(注3)

(注1) B1～4Fテナント部を除きます。

(注2) 1F～5Fテナント部を除きます。

(注3) 2・3F、B1・1Fテナント部を除きます。

取得年	評価	物件名
2020	★★	チャームスイート新宿戸山
2021	★★★★★	ヒューリック志村坂上
2021	★★★★	ヒューリック神田橋ビル
2021	★★★★	ヒューリック両国ビル
2021	★★★★	ヒューリック八王子ビル
2021	★★	ヒューリック恵比寿ビル
2021	★★	ヒューリック中野ビル
2022	★★	ヒューリック麹町ビル
2023	★★★★	ヒューリック神保町ビル



ヒューリック
虎ノ門ビル



HULIC &New
SHIBUYA



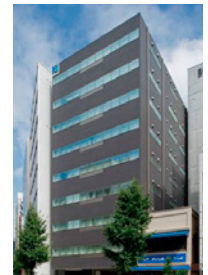
トラストガーデン
常磐松



相鉄フレッサイн
東京六本木



ヒューリック
目白



ヒューリック
神田ビル



ヒューリック
浅草橋ビル



ヒューリック
浅草橋江戸通



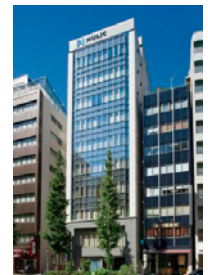
HULIC &New
SHINBASHI



チャームスイート
新宿戸山



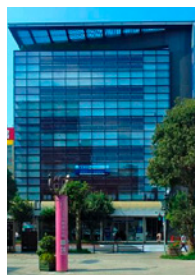
ヒューリック
志村坂上



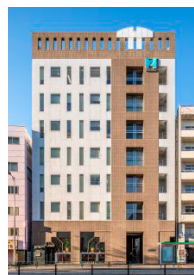
ヒューリック
神田橋ビル



ヒューリック
両国ビル



ヒューリック
八王子ビル



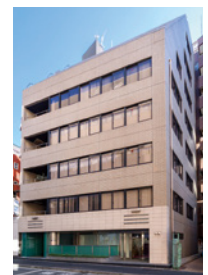
ヒューリック
恵比寿ビル



ヒューリック
中野ビル



ヒューリック
麹町ビル



ヒューリック
神保町ビル

CASBEE不動産評価認証（2024年12月末時点）



「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、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なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。なお、CASBEE不動産評価認証とは、竣工後1年以上経過した既存建築物を対象に、その環境性能を評価するものです。

取得年	評価	物件名
2021	★★★★★	ヒューリック神田橋ビル
2021	★★★★★	ヒューリック蛸殻町ビル
2021	★★★★★	ヒューリック麹町ビル
2021	★★★★★	ヒューリック目白
2021	★★★★★	ヒューリック神田ビル
2021	★★★★★	ヒューリック両国ビル
2021	★★★★★	ヒューリック浅草橋江戸通
2021	★★★★★	ヒューリック中野ビル
2021	★★★★★	ヒューリック八王子ビル
2022	★★★★★	ヒューリック東上野一丁目ビル
2022	★★★★★	ヒューリック神保町ビル

取得年	評価	物件名
2022	★★★★★	大井町再開発ビル2号棟・1号棟 ^(注)
2022	★★★★★	ヒューリック神宮前ビル
2022	★★★★★	番町ハウス
2023	★★★★★	ヒューリック小舟町ビル
2023	★★★★★	ヒューリック王子ビル
2024	★★★★★	ヒューリック神谷町ビル
2024	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン
2024	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ
2024	★★★★★	ヒューリック高田馬場ビル
2024	★★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル
2024	★★★★★	HULIC & New SHIBUYA

(注) 大井町再開発ビル2号棟・1号棟を一体の建物として認証を取得しています。



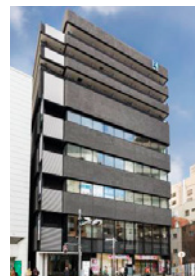
ヒューリック
神田橋ビル



ヒューリック
蛸殻町ビル



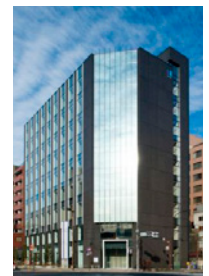
ヒューリック
麹町ビル



ヒューリック
目白



ヒューリック
神田ビル



ヒューリック
両国ビル



ヒューリック
浅草橋江戸通



ヒューリック
中野ビル



ヒューリック
八王子ビル



ヒューリック
東上野一丁目ビル



ヒューリック
神保町ビル



大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟



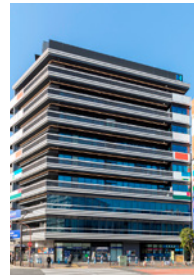
ヒューリック
神宮前ビル



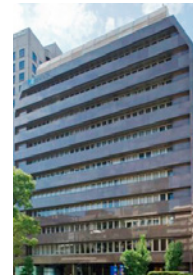
番町ハウス



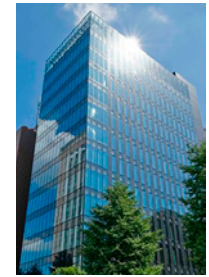
ヒューリック
小舟町ビル



ヒューリック
王子ビル



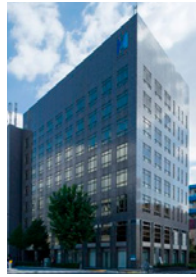
ヒューリック
神谷町ビル



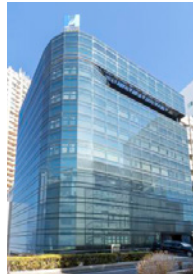
虎ノ門ファースト
ガーデン



御茶ノ水
ソラシティ



ヒューリック
高田馬場ビル



ヒューリック
渋谷一丁目ビル



HULIC & New
SHIBUYA

CASBEEウェルネスオフィス評価認証（2024年12月末時点）



「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」とは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するものです。

取得年	評価	物件名
2024	★★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル

ヒューリック虎ノ門ビル



JHEP認証（ハビタット評価認証制度）（2024年12月末時点）



1970～80 年代に米国内務省が開発した生きもののくらす環境（ハビタット）に着目して環境を定量的に評価するHEPという手法をもとに、生物多様性の保全や回復に資する取組みを評価・認証する制度で、公益財団法人日本生態系協会が開発、運営しています。

取得年	評価	物件名
2019	A	チャームスイート石神井公園
2022	A	アリスタージュ経堂
2023	A	グランド学芸大学
2024	A	チャームスイート新宿戸山

(3) 循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減など）

①水資源の有効活用

本投資法人及び本資産運用会社では、水資源の効率的な利用推進を図るため、節水や中水・雨水の再利用等により水使用量の削減に努めています。

保有物件における節水事例

- 使用状況に応じて洗浄水量を調整するAI搭載の小便器の使用
- 洗浄水量6Lの超節水型大便器の使用
- 洗浄水への雨水の活用
- 洗面台自動水栓の採用



実績

本投資法人の保有物件の水使用量の実績値は以下の通りです。（注1）（注2）

	使用量(千㎡)	原単位(㎡)
2019年	410	1.20
2020年	338	0.95
2021年	330	0.86
2022年	391	0.95
2023年 ^(注3)	411	1.02
うち、地下鉄湧水及び雨水等を除く	✓404	✓1.01

（注1） 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。

- ・年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。
- ・本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。
- ・以下の物件は期中取得、または期中売却物件のため2023年の集計に含めておりません。集計に含めていない理由は、2019年度からの水使用量の削減状況を比較しやすくするためであり、以下の物件の実績値を2023年実績値に含めないことによる影響は軽微です。
 - 期中取得物件：ヒューリック王子ビル、ヒューリック小舟町ビル、ヒューリック駒込ビル、チャームプレミア田園調布、ソナーレ石神井、ヒューリック雷門ビル
 - 期中売却物件：ヒューリック銀座7丁目ビル

（注2） 過去データの追加取得等に伴い、2019年より遡って水使用量の修正を行っています。今後、過去の実績値については、データの追加取得等に伴い、過去に遡って修正する場合があります。

（注3） 2023年の実績値（✓）については、EY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けております。
 ・なお、地下鉄湧出水及び雨水等は含みません。

②廃棄物削減

本投資法人及び本資産運用会社では、テナントへの啓蒙活動等を実施することで廃棄物の削減に努めています。

保有物件または本資産運用会社における廃棄物削減事例

- ペーパーレス化の推進
- 紙類・缶類・ペットボトルなどの回収ボックスの設置等、リサイクルを推進する取組みの実施
- 自治体の定める条例・要綱等の指標に則した計画（再利用計画書等）の適切な作成・実施（PM・ビルマネジメント会社（以下「BM」といいます。）等と協働）



3R啓蒙ポスターをデジタルサイネージに掲示

実績

本投資法人の保有物件の廃棄物量の実績値は以下の通りです。（注1）（注2）（注3）（注4）

	廃棄物量（t）
2022年	1,884
2023年	✓2,863

- （注1） 実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。
- ・年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。
 - ・本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。
 - ・以下の物件は期中取得、または期中売却物件のため2023年の集計に含めておりません。集計に含めていない理由は、2022年度からの廃棄物量の削減状況を比較しやすくするためであり、以下の物件の実績値を2023年実績値に含めないことによる影響は軽微です。
 - 期中取得物件：ヒューリック王子ビル、ヒューリック小舟町ビル、ヒューリック駒込ビル、チャームプレミア田園調布、ソナーレ石神井、ヒューリック雷門ビル
 - 期中売却物件：ヒューリック銀座7丁目ビル
- （注2） 2023年の実績値（✓）についてはEY新日本有限責任監査法人による限定的保証を受けております。
- （注3） 2023年の実績の変動は、主にデータの入手可能物件が増加したことが要因です。
- （注4） 過去データの追加取得等に伴い、2022年より遡って廃棄物量の修正を行っています。今後、過去の実績値については、データの追加取得等に伴い、過去に遡って修正する場合があります。

(4) 都市部への投資（都市開発・都市活性化への取り組み）

①都市部への投資

本投資法人は、下記の通り、都市部の物件への投資を通じて、環境配慮への取り組みを推進するとともに、地域・コミュニティの活性化に貢献しています。

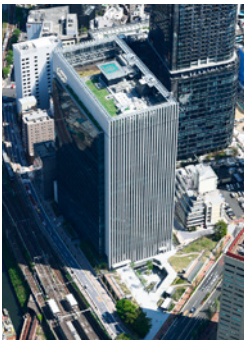
都市再開発により開発された物件への投資

本投資法人は、都市再開発により開発された物件の投資運用を通じて、環境配慮を推進するとともに、地域の活性化と利便性の向上に貢献しています^(注)。

都市再開発では街区の整備や土地の高度利用が行われ、防災性が高く安全で快適な都市空間が生み出されることに加えて、緑化された公開空地の設置等により、環境配慮とともに人の賑わいや地域・コミュニティの活性化が図られています。

(注) J-REITは法令上、開発行為については制限されています。

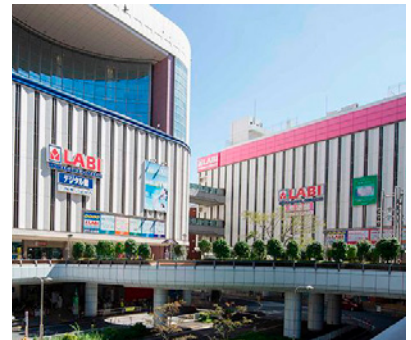
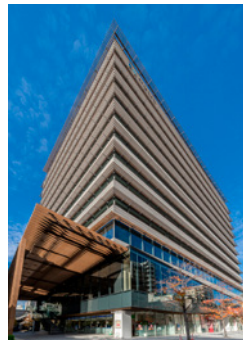
本投資法人が保有する都市再開発により開発された物件の一例



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック
浅草橋ビル



大井町再開発ビル2号棟
大井町再開発ビル1号棟

「都心・駅近」物件への投資

本投資法人の重点投資対象である「オフィス・商業施設」は、主に東京圏の駅近又は繁华性の高いエリアに立地している物件から構成されており、公共交通機関の利用及び徒歩での移動を促進することで、GHGの排出抑制に寄与しています。

なお、本投資法人が2024年12月末時点で保有するオフィス及び商業施設については、鉄道等の交通インフラが高度に整備された都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区）に所在している物件が75.3%を占めており、また、最寄駅からの徒歩分数が5分以内の物件が93.1%を占めています（いずれも取得価格ベース）。

都市部の既存開発地域への投資

本投資法人は、既存市街地に所在する物件の投資運用を通じて、電気や水道を始めとする既存のインフラを活用しています。

また、既存開発地域への投資により、スプロール現象（無秩序・無計画な都市開発の進行が進むこと）を防ぎ、交通によるエネルギー消費や既存緑地の開発を防ぐことができます。

②ヒューリックグループとのコラボレーション

スポンサーであるヒューリックは、事業活動を通じてGHGの排出抑制や省エネ効果の向上を達成することで、持続可能な社会の形成に貢献することや、気候変動による影響の緩和や回避を行い持続的な成長を遂げることを目指し、2050年を目標年とした「環境長期ビジョン」を策定しています。

**ヒューリックが理想とする2050年の社会の姿を
脱炭素社会と循環型社会として、環境配慮経営を推進する。**

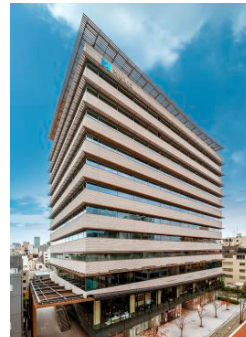
ヒューリックは、環境長期ビジョン実現のための取組みの一つとして、新規開発（保有物件の建替も含みます。）に当たり、自然採光システムや自然換気システム等の環境配慮技術の積極採用を推進しており、本投資法人はこうした環境に配慮した開発物件の取得を進めてきました。ヒューリックが開発し、本投資法人が保有する御茶ノ水ソラシティ、ヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック浅草橋ビル、ヒューリック八王子ビル等には、こうしたヒューリックの環境配慮技術が採用されています。



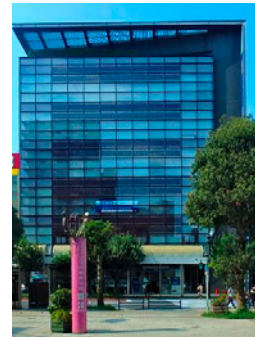
御茶ノ水ソラシティ
(2014年11月・
2016年10月取得)



ヒューリック虎ノ門ビル
(2015年12月・
2016年9月取得)



ヒューリック浅草橋ビル
(2019年12月取得)

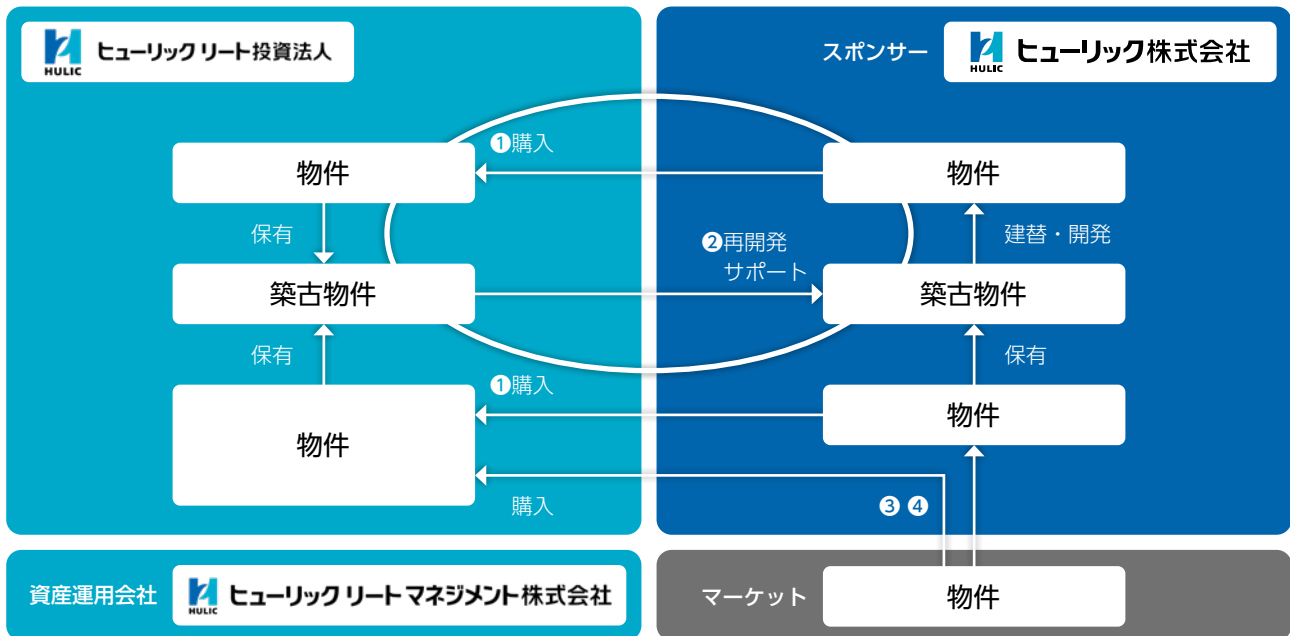


ヒューリック八王子ビル
(2020年10月取得)

なお、本投資法人は、中長期的な投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用し、さらにヒューリックとの間の「資産循環モデル」^(注)も活用すること等により、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目指しています。

(注) 本投資法人における「資産循環モデル」は、一定以上の築年数が経過した本投資法人保有物件をヒューリックが建替え、本投資法人は、ヒューリックとの優先交渉権に基づいてその建替物件を含むヒューリック保有物件を取得するという、本投資法人とヒューリックの間の長期にわたる保有物件の循環を実現する事業モデルをいいます。

ヒューリックとの資産循環モデルとスポンサーサポートの概要



①優先交渉

スポンサーは、スポンサーグループ保有物件（一部の投資対象については除きます。）の売却に際しては、原則として、本資産運用会社に情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与

②再開発サポート

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。スポンサーが再開発を担った場合、本資産運用会社は再開発物件に対する優先交渉権を取得

③ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、スポンサーに本投資法人への当該不動産等の売却を前提として一時的な保有の依頼をすることが可能

④第三者保有物件の売却情報提供

スポンサーは、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、原則として、本資産運用会社に対し、当該物件に関する情報を速やかに提供

③未開発用地に関するコミットメント

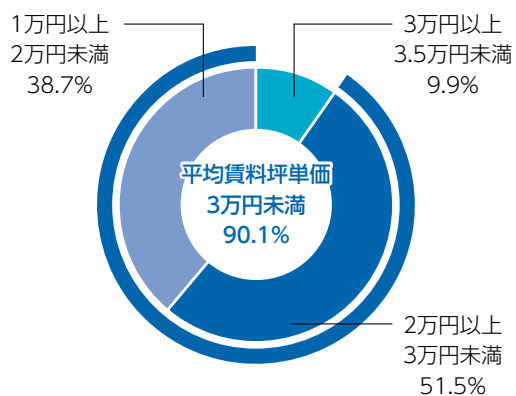
本投資法人及び本資産運用会社は、未開発用地における開発については、開発行為が対象用地及び周辺の自然環境や生態系に影響を及ぼすこと等を考慮し、開発後にグリーンビルディング認証を取得する等、自然環境の保護に配慮します。

④中小企業への賃貸

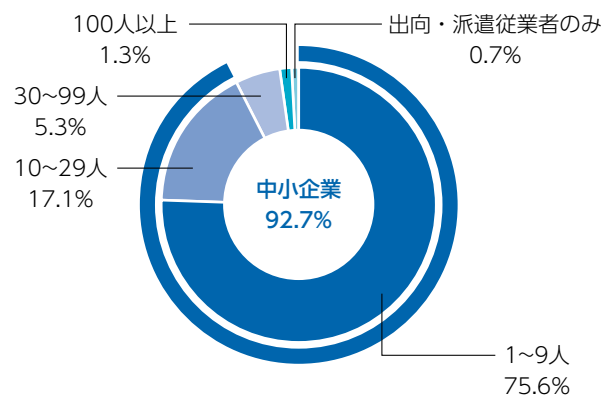
本投資法人は、オフィスビルについては東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域に所在する物件に投資しており、平均賃料坪単価が3万円未満の入居テナントが約9割（賃貸面積ベース）^(注)に上る等、中規模・小規模の事業者にも比較的手が届きやすい賃料水準の物件が多数を占めています。我が国において、従業員30人未満の中小企業は企業全体の92.7%を占め、日本経済を支える存在でもあり、本投資法人は保有物件の賃貸を通じて中小企業にビジネスの場を提供していると考えています。

(注) 第21期末（2024年8月末）時点のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸面積に基づいてオフィス全体に占める比率を算出しています。

■ 平均賃料の比率（賃貸面積ベース）



■ 我が国の従業員規模別事業所数の構成



出所：総務省・経済産業省「令和3年経済センサス 活動調査」をもとに本資産運用会社作成

S

Society

社 会

(1) お客様（テナント・利用者）の満足度向上

本投資法人及び本資産運用会社は、お客様の満足度向上を実現するため、お客様の健康・安全・快適性向上に資する様々な取組みを実施しています。

①具体的な取組内容

ヒューリック虎ノ門ビルにおける

「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」の取得

「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」とは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するものです。



ヒューリック虎ノ門ビル

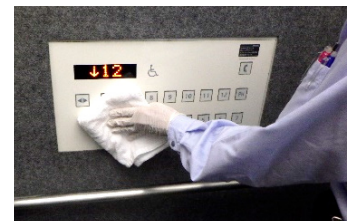
テナント満足度調査の実施

テナント企業がビルを快適に利用できるよう、満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活かしています。調査項目はビルのハード面・ソフト面のほか、テナント企業が日頃から感じている点などについて意見を伺います。

2017年から継続的にテナント満足度調査を実施しており、本投資法人の保有物件に入居するテナント企業約300社を対象に調査を実施し、回答を得た大半のテナント企業から総合的に満足との評価を得ています。また、調査結果については、PMやBM等と共有し、サービス向上につなげています。

お客様の健康に配慮した取組みの実施

本投資法人の保有物件において、日々の清掃（高頻度接触部位の除菌等を含みます。）や必要に応じてエントランスの消毒作業・館内におけるアルコール消毒液の設置を行うことに加え、テナント企業に対する手洗いや換気等による室内空調の改善等の励行等を実施しています。



日々の清掃（高頻度接触部位の除菌等を含む）の徹底

お客様の安全に配慮した取組みの実施

■ 安全対策の実施

お客様の安全向上のため、万が一の災害に備え、PMやBMと連携しながら、避難訓練を実施しています。



物件の避難経路をデジタルサイネージに掲示

■ AEDとエレベーターへの防災備品の設置

本投資法人の保有する物件のうち設置可能な物件において地域の方々にも利用可能なAEDやエレベーター非常用品収納ボックスを設置し、お客様や地域の方々の安心・安全の向上に寄与しています。



- 非常災害時や停電・故障によるエレベーターの緊急停止時等に備えて、エレベーター内に非常用品収納ボックスを設置



BCPの強化、
テナント満足度の向上を目指す

お客様の快適性に配慮した取組みの実施

■ お客様の快適性に配慮した改修工事の実施

本投資法人の保有する複数の物件において、テナントの快適性向上に向けた改修工事を実施しています。

ヒューリック高田馬場ビル：共用部リニューアル工事



ヒューリック神谷町ビル：共用部リニューアル工事



ヒューリック渋谷一丁目ビル：各階トイレリニューアル工事



ヒューリック蛸殻町ビル：エントランスリニューアル工事



■ キッチンカーの誘致

本投資法人の保有する複数の物件において、お客様や地域の方々も利用可能なキッチンカーを誘致し、お客様や地域の方々の利便性の向上に寄与しています。



■ デジタルサイネージの導入

本投資法人の保有する複数の物件において、デジタルサイネージを導入し、キッチンカーや近隣飲食店の広告やニュース・天気予報、災害時の避難場所案内など、お客様に有益な情報を発信しています。

なお、当該デジタルサイネージの設置・運営企業は、環境保全の観点からデジタルサイネージの新規設置ごとに公益財団法人国土緑化推進機構の「緑の募金」^(注)へ寄付する取組みを行っており、本投資法人は保有物件におけるデジタルサイネージ設置スペースの提供を通じて、当該企業が取り組む社会貢献活動に寄与しています。

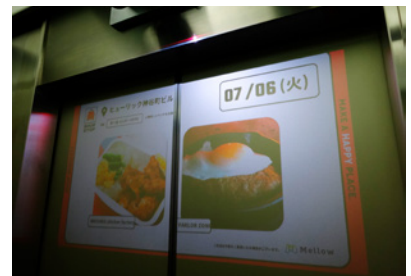
(注) 「緑の募金」は、国内外の森林の保全、緑化活動や森林に親しむ活動の提供を通じて、森林が社会にもたらす豊かさを未来の世代に繋いでいくために活用される募金です。



エレベーターホールに
テレビモニタを設置



「緑の募金」への寄付が行われていることを
示すデジタルサイネージの掲示



エレベーターかご内扉に
プロジェクターで投影

■ LUUPの導入

本投資法人の保有する物件において、電動キックボードのシェアリングサービス「LUUP」のポートを設置することを通じて、お客様や地域の方々の利便性向上に寄与しています。



■ トイレへのサイネージの導入

本投資法人の保有する物件において、トイレへのサイネージを導入することで、サイネージ広告収入の一部をNPO法人を通じた途上国支援へ寄附しています。



(2) サプライチェーンマネジメント

①CSR調達ポリシーの策定

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に際し、「サステナビリティ方針」にて規定した環境・社会・ガバナンスへ配慮した資産運用のために、「CSR調達ポリシー」を策定し、サプライチェーンでの持続可能な調達を推進しています。

②調達等取引の相手方に対するモニタリングの実施

本資産運用会社は、「CSR調達ポリシー」に基づき、本投資法人が保有する不動産ポートフォリオの運用に関して役務等を提供する主要なサプライヤーであるPMの選定・評価に当たり、以下に掲げる事項への理解及び協力を要請し、それに対する相手方の協力意向を考慮するよう努めることとしています。

CSR調達ポリシーに基づく要請・確認事項

(1) 法令・諸規則及び社会規範を遵守し、企業倫理に基づいた取引を行う。

(2) 全ての人の基本的人権を尊重する。

- ①差別の禁止
- ②ハラスメント行為の禁止
- ③児童労働の禁止
- ④強制労働の禁止
- ⑤結社の自由に対する権利及び団体交渉権への尊重
- ⑥過度の労働時間の削減
- ⑦労働者の健康と安全の確保
- ⑧最低賃金を超える賃金の支払い

(3) 環境保全に配慮し、サステナブル調達の推進に努め、あわせて持続可能な社会の実現に向けて、環境負荷を削減することを目指し、下記内容に則った調達を行うよう努める。

- ①省エネ活動を行い、CO₂等の温室効果ガス排出量を削減していくこと。
- ②水の使用を可能な限り削減すること。
- ③生物多様性に配慮した事業を行うこと。
- ④環境汚染の防止を徹底すること。
- ⑤省資源に努め、廃棄物排出量を低減すること。

(4) 情報管理体制を構築し、情報を適切に管理すること。

(5) 公平・公正な取引を行うこと。

(6) 安心・安全で高い品質の維持に努めること。

(3) ステークホルダーへの情報開示と対話

本資産運用会社では、日本国内の機関投資家、欧州・北米・アジアなどの海外の機関投資家との面談を定期的に実施しています。

また、個人投資家向け説明会の開催、証券会社等が主催する個人投資家向けイベントへの参加により、個人投資家と直接コミュニケーションが取れるIR活動を実施しています。

コロナ禍においては、さまざまな制約のある中、主に電話会議方式にて決算発表後に国内外の機関投資家向けにIR活動を実施したほか、証券会社等が主催する個人投資家向けIRイベントにも参加しました。

①具体的な取組内容

2024年度のIR活動

IR活動	回数
決算説明会 ^(注)	2回
機関投資家ミーティング	延べ141件（うち海外37件）
個人投資家イベント ^(注)	計2回

(注) 動画配信による開催も含みます。



(4) 人権の尊重

①人権方針の策定

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、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で、投資主価値を最大化していくことを目指すとともに、「お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献する」というヒューリックグループの企業理念を共有しています。本資産運用会社は、ヒューリックグループの一員として、この企業理念の実現に向けて、本資産運用会社の全役職員及び自らの事業活動に関わる全ての人々の人権を尊重する責任を果たすために、「人権方針」を策定し、その取組みを推進しています。

人権方針

1. 差別の禁止

信条、宗教、年齢、性別、性的指向、人種、国籍、出身、心身の障がいなどによる差別を一切禁止します。

2. ハラスメント行為の禁止

セクシャルハラスメントやパワーハラスメントといった相手の人格や尊厳を侵害する言動により精神的苦痛を与える行為を一切禁止します。

3. 児童労働の禁止

児童労働を認めず、一切の児童労働を禁止します。

4. 強制労働の禁止

暴行や脅迫などによって労働者を強制的に労働させることを禁止します。

5. 結社の自由に対する権利及び団体交渉権への尊重

国際労働基準に則り、結社の自由に対する権利及び団体交渉権を尊重します。

6. 過度の労働時間の削減

「36協定」等の労使協定や各国・地域の法令の遵守を徹底することに加え、時間外勤務の削減及び過重労働の抑制を基本的な方針とします。

7. 労働者の健康と安全の確保

労働基準法をはじめとする各国・地域の法令に従い、労働者が健康かつ安全に働ける職場づくりに努めます。

8. 最低賃金を超える賃金の支払い

最低賃金法ほか、各種現地法令に定められる最低賃金を上回る賃金の支払いを行います。

(5) 働きがいのある職場環境 (人材の確保、人材開発・育成、DEI (多様性・公平性・包摂性) 等)

①人材の確保及び人材開発・育成に関する基本的な考え方

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）の規定により使用人の雇用が禁じられているため、従業員は存在せず、本資産運用会社に資産運用業務を委託しています。本資産運用会社は、「安心と信頼に満ちた社会の実現に貢献する」という企業理念のもと、本投資法人の資産運用会社として、質の高い資産運用サービスを提供するためには、事業環境や運用状況等に応じた適切な人材確保を目指すとともに、従業員^(注)の専門性の向上が重要な課題と考えています。

また、本資産運用会社は、「サステナビリティ方針」及び「マテリアリティ」において、役職員への取組みを重要課題として設定しています。

本資産運用会社では、不動産・金融を中心とした担当業務に関する高度な専門性を持ち、柔軟な思考と高い倫理観を持つ人材の開発・育成のために、研修制度や資格取得支援制度等の専門人材を開発・育成する仕組みづくりや、働きやすい職場環境を実現するために、従業員の健康・安全・快適性を向上させる取組み、ダイバーシティ等を推進しています。

さらに、本資産運用会社では、人材ニーズの把握・予測を適宜実施し、必要なスキルを有する新たな人材の確保を積極的に行うべく、外部からの専門性の高い人材の採用に加えて、スポンサーのヒューリックから、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専門性の高い人材を出向者として受け入れています。

なお、ヒューリックの従業員への取組みについては、以下をご参照ください。

<https://www.hulic.co.jp/sustainability/social/employee/>

(注) 従業員には特記すべき場合を除き、ヒューリックグループ等からの出向者を含みます。以下同様です。

②具体的な取組内容

人材開発

■ 研修制度

本資産運用会社は、従業員の外部研修への参加費用の全額負担等の研修支援制度を整備し、個人の専門性の向上を支援しています。

- ・ **テーマ別研修**：本資産運用会社は、全従業員（契約社員及び派遣社員も含みます。）を対象としたサステナビリティ研修やコンプライアンス研修を年間を通して複数回実施しています。
- ・ **階層別研修**：本資産運用会社は、管理職を対象とした研修（研修名称：管理職研修（人事・労務管理、人材育成等をテーマとした研修））と、将来の管理職候補を対象にした研修（研修名称：部長代理研修（リーダーシップ、マネジメント等をテーマとした研修））を実施し、従業員の階層別に今後必要となるマネジメントスキルの習得を支援しています。

- ・ **外部機関の研修**：本資産運用会社は一般社団法人不動産証券化協会の正会員であるため、本資産運用会社の全従業員（契約社員及び派遣社員も含みます。）は、一般社団法人不動産証券化協会の提供する実務者向けの研修・セミナー・講習会や広報・啓発を兼ねた公開セミナーを受講することが可能です。
- ・ **外部講師を招いた研修の実施**：本資産運用会社は、全従業員（契約社員及び派遣社員も含みます。）を対象に、定期的に外部講師を招いて下記の研修を実施しています。
 - ・ ESGの動向
 - ・ 不動産マーケット動向（賃料・キャップレート）

なお、ヒューリックからの出向者については、ヒューリックの人材育成制度によって専門知識と組織マネジメントスキルに係る階層別の各種研修プログラムを受講しています。ヒューリックの人材育成制度の概要は、以下の通りです。

ヒューリックの人材育成制度概要

新入社員～ (概ね30歳まで)			中堅社員～ (概ね30歳以上)			管理者～		
資格取得支援制度 資格取得等に係る費用を原則全額会社負担（一級建築士、不動産鑑定士等）								
早期資格取得奨励制度 ・ 30歳までに複数の資格取得 ・ 計画的な目標設定			大学院への派遣 外部企業への派遣					
海外視察制度								
教育配置期間 新入社員 研修 複数部署 ローテー ション 財務会計 基礎力 強化			部長代理研修 管理職研修					
						必要に応じた研修（随時）		
トップセミナー ～中堅・若手社員と社長との懇親会～								
英会話教室（週2回開催・費用会社負担）・eラーニング・自己啓発セミナー								

【本資産運用会社における研修時間・費用^(注1)】

項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
研修を受けた従業員の割合 ^(注2)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
従業員1人当たり年間研修時間 ^(注3)	約9.6時間	約7.0時間	約8.5時間	約6.8時間	約10.6時間	約6.4時間	約6.0時間	約11.1時間
年間研修費用 ^(注4)	272千円	441千円	387千円	493千円	372千円	271千円	228千円	271千円

(注1) 本表記載の数値は、契約社員及び派遣社員も含めた従業員を対象に算出しています。

(注2) 各年度末に在籍している従業員のうち各年度に研修を受けた従業員数÷各年度末に在籍している従業員数により算出しています。

(注3) 各年度末に在籍している従業員を対象に算出した各年度の総研修時間（研修成果の検証を目的としたテスト等の時間を含みます。）÷各年度末に在籍している従業員数により算出しています（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。

(注4) 各年度において本資産運用会社にて研修費用等として費用計上した金額を記載しています（千円未満を四捨五入して記載しています。）。

■ 資格取得支援

本資産運用会社は、従業員の「不動産証券化協会認定マスター（ARES Certified Master）」（不動産と金融分野の実践的な専門知識を体系的に学ぶことができる教育プログラム）等の専門資格取得を支援しています。各種資格取得に向けた研修・受験及び資格維持、各種セミナー等の受講による専門能力の維持・向上に関して会社が費用を負担する制度を、全従業員^(注)が利用可能です。本制度は、キャリアアップ、継続的な専門知識取得及び向上の機会として活用されています。なお、専門資格保有者数（試験合格者も含みます。）は以下の通りです（スポンサーグループからの出向者を含みます。）。

- ・不動産証券化協会（ARES）認定マスター 16名
- ・宅地建物取引士 24名
- ・不動産鑑定士 2名
- ・日本証券アナリスト協会検定会員 2名
- ・ビル経営管理士 8名
- ・一級建築士 1名
- ・二級建築士 1名

※2024年12月31日時点

(注) スポンサーグループからの出向者を含みます。

■ 人事制度

本資産運用会社は、従業員の能力を開発し、その能力を経営目的達成のために組織として結集発揮させることを目的に人事規程を制定しています。従業員それぞれが担当している職務や役割を明確にするとともに、達成した成果を適正に評価する仕組みを通して、経営目標・課題の確実な達成、社員の自己成長を図ることを目指し、公平で納得性の高い処遇の実現や組織目標と個人目標の連携による業務効率の向上、上司とのコミュニケーションの促進等を図っています。

人事評価については、公平性を期すため、多段階評価や評価水準について全社での調整を行い、本人に対する評価水準のフィードバックを行うことで、納得性の高い評価を目指しています。

なお、本資産運用会社では、本資産運用会社の全役職員の人事評価において、サステナビリティの要素を年間業績評価に組み込んでいます。

■ 上司・部下間の定期的なキャリア面談の実施

本資産運用会社は、全従業員（契約社員及び派遣社員も含みます。）を対象に、上司・部下間で6ヶ月ごとに期末（評価結果フィードバック・翌期の目標設定）面接を行う等、自己のキャリア形成に関する相談、パフォーマンスに関するフィードバック、会社への要望等を議論できる機会を設けることで、意思疎通の取れた透明性のある目標設定・評価フィードバック体制を構築しています。

年度	面談実施率
2018年度実績	100.0%
2019年度実績	100.0%
2020年度実績	100.0%
2021年度実績	100.0%
2022年度実績	100.0%
2023年度実績	100.0%
2024年度実績	100.0%

■ 代表取締役社長との個別面談の実施

本資産運用会社では、2020年度より年1回、全従業員（契約社員及び派遣社員も含みます。）と代表取締役社長との面談を実施しています。面談では、将来のキャリアビジョンに限らず、職場環境や人間関係等について幅広く対話する場となっており、職場環境の改善や従業員への支援等に寄与しています。

年度	面談実施率
2020年度実績	100.0%
2021年度実績	100.0%
2022年度実績	100.0%
2023年度実績	100.0%
2024年度実績	100.0%

ワークライフバランス及びウェルビーイング

■ 従業員満足度調査（社長アンケート）

本資産運用会社では、従業員と会社との間で互いに良好な関係を構築するための取組みの一環として、毎年、全従業員（契約社員及び派遣社員も含みます。）を対象に、従業員満足度調査の一環として「社長アンケート」を実施しています（2024年度：回答率100.0%）。働きやすい環境づくりの実現を図るとともに、従業員一人一人と経営者との定期的な対話を実施しています。2024年度の「社長アンケート」における総合満足度（5段階評価による総合満足度の平均点数）は3.86点です。

本資産運用会社は、「社長アンケート」で従業員より提示された意見を踏まえ、以下の対策を実施しました。

- ・各会議室への大型ディスプレイの導入
- ・役員会や取締役会等の意思決定会議における資料の電子化（ペーパーレス化）
- ・社内無線LANの導入
- ・無料自動販売機の導入
- ・オフィスBGMの導入 等

■ 福利厚生

本資産運用会社では、従業員が健康で安心して働き続けることが出来る職場環境づくりの一環として、全従業員^(注1)を対象に、下記のような各種福利厚生制度を設けています。

【従業員の福利厚生の一例】

- ・育児のための休業、休暇、短時間勤務制度（契約社員も含めた全従業員）
- ・介護のための休業、休暇、短時間勤務制度（契約社員も含めた全従業員）
- ・福利厚生サービス提供会社との連携（契約社員も含めた全従業員）
- ・法定項目を上回る健康診断制度の提供（契約社員も含めた全従業員）
- ・役員持投資口会・従業員持投資口会制度^(注2)（契約社員も含めた全従業員）
- ・在宅勤務制度（契約社員も含めた全従業員）
- ・時差出勤制度（契約社員も含めた全従業員）
- ・グループ懇親会（立食パーティー）の実施（年1回）（契約社員及び派遣社員も含めた全従業員）
- ・社員旅行

（注1） ヒューリックグループ以外の出向者を除きます。

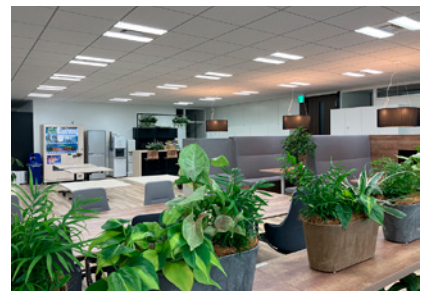
（注2） 役員持投資口会は本資産運用会社及びヒューリックの全ての取締役、監査役及び執行役員（社外取締役及び社外監査役を含みます。但し、無報酬の者は除きます。）に、従業員持投資口会は本資産運用会社及びヒューリックの全ての従業員に入会資格があり、入会申込の権利を有しています。また、従業員持投資口会の加入者には、会社が拠出額に対して一定の奨励金を付与しています。2024年12月31日時点で、本資産運用会社の全常勤取締役が役員持投資口会に加入しています。

なお、本資産運用会社役職員の健康診断の受診率は、以下の通りです。

項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
健康診断受診率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

■ オフィス環境整備

本資産運用会社では、新オフィスへの移転を機に、より従業員の快適性に配慮した職場環境を整備しました。オフィス中央に共用の多目的交流スペースを設け、カウンター席やファミレス席などを設置することで社内ミーティングなどのコミュニケーションやリフレッシュ・ランチなど、さまざまなシーンで活用できるようにしました。併設のカフェテリアコーナーでは、自動販売機やコーヒーマーカーなどが無料で利用できます。また、多様な働き方を支援すべく、防音設備を施したWeb会議用スペースや一人集中作業用個室なども設けました。



■ 休暇制度

本資産運用会社は、従業員一人一人が生活と仕事の調和を図れるよう、半日休暇制度、勤続年数が所定の年数に達した場合に取得できるリフレッシュ休暇制度や、失効した年次有給休暇を積み立てて病気等で長期療養する場合等に使える積立休暇制度、ボランティア休暇やこども休暇、次世代サポート休暇（従業員本人の不妊治療）等の特別休暇制度等を導入しています。

項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
有給休暇取得率 ^(注)	67.2%	70.8%	46.4%	56.9%	66.5%	75.3%	70.9%
育児休業取得率 ^(注)	対象者なし	100.0%	対象者なし	対象者なし	100.0%	100.0%	100.0%

(注) 厚生労働省の定める基準に従って算出しています。

■ 長時間労働の防止

本資産運用会社では、長時間労働是正への意識を高め、時間当たりの生産性向上を図りつつ、残業削減を推進しています。生産性向上に資する会社のインフラやIT関連の整備・オフィス環境の改善なども同時に進めています。

項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
一人当たり平均 時間外労働時間 (時間/月・人) ^(注)	19.4時間	16.1時間	19.4時間	20.5時間	16.3時間	17.4時間	18.1時間

(注) 非管理職（スポンサーからの出向社員を含みます。）を対象に算出しています。なお、法定内残業を含みません。

■ 従業員からの苦情相談窓口

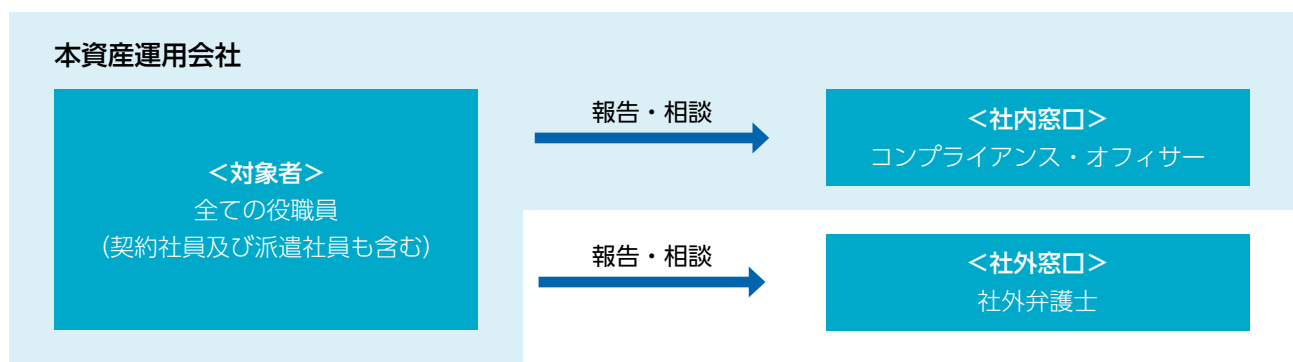
本資産運用会社では、役職員（退職後1年以内の者を含みます。）^(注)が利用可能な「コンプライアンス・ホットライン」を設置しており、法令や企業倫理に反する虞のある行為があった場合の相談窓口に加え、ハラスメントや人権に関する相談窓口を設け、リスクの未然防止や発生時の影響を最小化するための体制を整備しています。

通報窓口は、コンプライアンス・オフィサーを社内窓口とするほか、社外弁護士を利用した社外窓口を設け、匿名での通報や報告・相談しても是正がなされない場合や問題の性質上、コンプライアンス・オフィサー等に相談することに抵抗を覚える場合の通報を行いやすくしています。社外窓口（担当弁護士）が受け付けた通報・相談については、担当弁護士がその内容を社内窓口及び親会社の人事部長に連絡し、社内窓口が必要な事実調査等を行い、その結果を担当弁護士に報告します。その内容に基づいて担当弁護士から通報・相談者にフィードバックします。

通報・相談内容に関する事実関係を調査することが決定された場合、コンプライアンス・オフィサー（但し、通報・相談の内容がコンプライアンス・オフィサーに関するものである場合には代表取締役社長）を調査責任者として調査を実施し、調査の結果、法令違反行為等が明らかになった場合には、調査責任者は速やかに事故等対応規程等に基づく是正措置（必要に応じて懲戒処分等の適切な措置）及び再発防止措置を講じさせなければなりません。

また、通報・相談者を保護する仕組みとして、「内部通報規程」において、通報・相談者に対して解雇もしくは不利益な取扱い（懲戒、降格、減給、退職金の不支給、損害賠償請求等）を行ってはならないことや、通報・相談を行ったことを理由として、通報・相談者の職場環境が悪化することのないように、公益通報者保護法に準じた適切な措置（範囲外共有の防止を含めた情報管理）を執らなければならない旨を定めています。加えて、本資産運用会社は、通報・相談内容に関する事実関係の調査に対して役職員等に協力を求めることができますが、調査に協力したことを理由として、調査協力者に対して解雇もしくは不利益な取扱いを行ってはならないこととなっています。

さらに、役職員等は、内部通報の体制や不利益な取扱い等に関する相談を行うためにも通報・相談窓口を利用することができます。



DEI（多様性・公平性・包摂性）

■ 本資産運用会社の従業員の状況

本資産運用会社では、役職員の多様性（互いの個性を尊重し、個性に価値を見出す）・公平性（機会を公平に提供する）・包摂性（組織として個性を受け入れ、活躍を促す）を尊重し、働きやすい職場環境を実現するため、社員一人一人のライフステージやキャリアに合わせて人事制度を充実させています。社員がより安心して働けるよう、こども休暇、介護休業や介護短期時間勤務等の各種人事制度を充実させてきました。

【本資産運用会社の人事データ^(注1)】

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
平均勤続年数 ^(注2)	2年7ヶ月	2年11ヶ月	3年7ヶ月	4年4ヶ月	4年10ヶ月	5年8ヶ月	6年1ヶ月
うち女性	3年1ヶ月	3年9ヶ月	4年3ヶ月	5年2ヶ月	5年5ヶ月	6年5ヶ月	6年8ヶ月
うち男性	2年5ヶ月	2年8ヶ月	3年4ヶ月	4年1ヶ月	4年8ヶ月	5年5ヶ月	5年8ヶ月
離職者数	1名	0名	0名	1名	0名	1名	2名
離職率 ^(注3)	4.2%	0.0%	0.0%	3.8%	0.0%	3.3%	6.7%
女性従業員数 ^(注4)	8名	7名	7名	7名	8名	8名	9名
従業員に占める比率 ^(注5)	33.3%	26.9%	25.9%	26.9%	27.6%	26.7%	30.0%
女性管理職数 ^(注6)	0名	3名	2名	2名	2名	2名	2名
管理職に占める比率 ^(注7)	0.0%	17.6%	11.8%	14.3%	11.8%	11.1%	11.8%
新規採用従業員数	5名	3名	1名	4名	3名	1名	3名
うち女性	1名	0名	0名	1名	1名	0名	1名
従業員に占める比率 ^(注8)	4.2%	0.0%	0.0%	3.8%	3.5%	0.0%	3.3%

- (注1) 本表記載の数値は、各年度末に在籍している従業員（契約社員を含みます。）を対象に算出しています。
- (注2) 各従業員の各年度末における勤続年数を単純平均して算出しています（1月末満を切り捨てて記載しています。）。
- (注3) 各年度に離職した従業員数÷各年度末に在籍している従業員数により算出しています（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。
- (注4) 各年度末に在籍している女性従業員数を記載しています。
- (注5) 各年度末に在籍している女性従業員数÷各年度末に在籍している従業員数で算出しています（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。
- (注6) 各年度末に在籍している女性管理職数を記載しています。
- (注7) 各年度末に在籍している女性管理職数÷各年度末に在籍している管理職数により算出しています（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。
- (注8) 各年度の女性新規採用従業員数÷各年度末に在籍している従業員数により算出しています（小数第2位を四捨五入して記載しています。）。

その他

■ M&Aの有無

項目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
M&Aの発生	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件

■ 役職員の解雇の有無

項目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
役職員の解雇	0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名

(6) 地域社会への貢献

本投資法人及び本資産運用会社は、地域社会の一員として、本投資法人の保有物件において地域・コミュニティの活性化に貢献する取組みを実施しています。^(注)

(注) 2020年度、2021年度及び2022年度は、新型コロナウイルス感染症感染拡大防止の観点から、一部実施を見合わせています。

①具体的な取組内容

まちの情報と人をつなぐ施設（御茶ノ水ソラシティ）

御茶ノ水ソラシティ内の施設「お茶ナビゲート」では、お茶の水の文化発信拠点として「お茶の水」とその周辺エリアをナビゲートする他、街歩きツアーやさまざまな文化的、社会的テーマのイベントを開催しています。



歴史ギャラリー

お茶ナビ街あるきツアー

地域の活性化と利便性の向上に貢献（ヒューリック浅草橋ビル）

地域イベントを開催できる大規模の多目的ホールの設置、「浅草橋紅白マロニエまつり」等を通じ、積極的な地域社会との関係性構築を図っています。



にぎわい市

こども広場

地域清掃活動への参加

本資産運用会社は、東京都千代田区が主催する「千代田区一斉清掃の日」に参加し、清掃活動を行っています。これらの活動を通して街の美化を進め、地域の方や従業員同士のコミュニケーションを促進しています。



企業版ふるさと納税の活用

本資産運用会社は、地方創生応援税制（企業版ふるさと納税）を活用し、寄附を行っています。

	寄附先	内容
2023年	宮崎県	宮崎県まち・ひと・しごと創生推進事業 (2050年のゼロカーボン社会や持続可能な社会の実現に向けて、恵まれた自然環境や県土の76%を占める森林などの地域資源を生かした再生可能エネルギーの導入拡大や豊かな森林づくり等の取組み)
2024年	天草市	天草市まち・ひと・しごと創生推進事業（天草の特性を生かしたCO ₂ 削減）
	南三陸町	官民連携で南三陸町らしさを実現する事業（ネイチャーポジティブの実現）



(7) ヒューリックグループの社会貢献活動

①企業としての社会貢献

ヒューリック学生アイデアコンペ

学生の皆さまが都市や建築について提案をする機会をつくりたいとの思いで毎年企画しています。2024年度で12回目となるヒューリック学生アイデアコンペでは、応募作品121点を受領し、公開2次審査では、学生たちの熱心なプレゼンテーションや審査委員との質疑応答が行われ、審査委員の議論を経て、最優秀賞1作品、優秀賞3作品、佳作6作品が決定しました。

夏祭りの開催・御神輿の寄贈

ヒューリックは、地域の方々との交流を図ることを目的とし、ヒューリック本社ビルにおいて夏祭りを実施しています。当日は、ヒューリックグループ各社社員がスタッフとして夏祭りを運営しています。



事業所内保育所の地域開放

従業員が子育てしながらでも働きやすい環境づくりを推進するため、様々な両立支援制度を整備しており、本社内に事業所内保育所を設立して地域にも開放しています。



ひとり親世帯への支援

ヒューリックは、サステナビリティに関する取り組みの一環として、2020年から認定NPO法人しんぐるまざあず・ふぉーらむへの寄付を実施しています。2024年度はひとり親世帯への食品支援活動に対し10百万円の寄付を行いました。

ヒューリック介護福祉士養成奨学金制度

ヒューリックは、「ヒューリック介護福祉士養成支援制度」を創設し、介護福祉士を目指す学生を支援し、介護に携わる人材を育て、高齢化の進展に伴う社会的課題の解決に向けて取り組んでいます。

ヒューリックと東京大学 社会連携講座を設立

ヒューリックと東京大学は「真にインクルーシブな自然体験学習システムの創成」をテーマに社会連携講座を2023年4月に設立しました。この講座は、情報通信技術を駆使することで、こども達の置かれている境遇や環境に関わらず、遠隔地からでも主体感のある自然体験学習を可能とすることを目指しています。



ボディシェアリング装置の様子

②従業員の社会貢献活動の支援^(注)

里山保全活動

ヒューリックグループは、様々な社会問題に対して当事者意識をもって社会貢献活動に取り組む従業員の支援と育成を目指し、「ボランティア休暇制度」を設けています。また、従業員参加型のボランティアとして、里山保全活動を2009年より実施しています。

(注) 2020年度、2021年度及び2022年度は新型コロナウイルス感染症感染拡大防止の観点または天候等により、一部実施を見合わせています。



G

Governance

ガバナンス

(1) コーポレートガバナンス

①本投資法人のコーポレートガバナンス

本投資法人の統治

本投資法人の運営における機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。^{(注1)(注2)}
 なお、本投資法人の会計監査人は、EY新日本有限責任監査法人です。

(注1) 投信法及び本投資法人の規約に基づき、監督役員の員数は執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません。

(注2) 本投資法人は、法令上、従業員の雇用が禁止され、業務を外部委託する必要があります。

上記機関の詳細については、直近の有価証券報告書「第一部【ファンド情報】／第1【ファンドの状況】／1【投資法人の概況】／(4)【投資法人の機構】」をご参照ください。

執行役員及び監督役員

■ 執行役員及び監督役員の状況・任期

執行役員及び監督役員の状況については、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。

<https://www.hulic-reit.co.jp/ja/about/profile.html>

なお、任期は規約により、執行役員及び監督役員とも原則として2年と定めています。

■ 執行役員及び監督役員の選定基準

役員候補者の選定に当たっては、投信法等の各種法令に定める欠格事由（投信法第98条、第100条及び投信法施行規則第164条）及び委託禁止事由（投信法第200条及び投信法施行規則第244条）に該当しないことを前提に、以下の選定理由により、投資主総会の決議を経て選任されます。

2023年5月24日に開催された第6回投資主総会にて、2023年6月1日以降の監督役員の員数を従来より1名増員し、3名体制（男性1名・女性2名）とする旨の決議を行いました。これにより、投資法人役員に占める女性比率も増員前の33.3%から50.0%に高まり、投資法人のガバナンス強化とダイバーシティの推進を図っています。

役職名	氏名	選任理由	直近期（第21期）の役員会への出席状況	所有投資口数
執行役員	一寸木 和朗 （男性） （注1）	本投資法人が資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の代表取締役であることから、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。	100% （7回／7回）	46口（注2）
監督役員	中村 里佳 （女性） （注3）	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。	100% （7回／7回）	－
	富岡 孝幸 （男性）	弁護士としての実務経験と見識を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。	100% （7回／7回）	－
	木下 典子 （女性）	不動産鑑定士としての実務経験と見識を有していることから、不動産投資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。	100% （7回／7回）	－

（注1） 執行役員一寸木和朗は、2023年5月31日をもって執行役員の任期満了となりましたが、2023年5月24日開催の第6回投資主総会にて、2023年6月1日付で執行役員として選任されております。

（注2） 第21期（2024年8月期）の有価証券報告書に記載する時点において、ヒューリックリートマネジメント・ヒューリック役員持投資口会の名義で保有している投資口数を記載しています。

（注3） 監督役員中村里佳は、2023年5月31日をもって監督役員の任期満了となりましたが、2023年5月24日開催の第6回投資主総会にて、2023年6月1日付で監督役員として選任されております。

管理報酬等

本投資法人の支払う管理報酬等は、以下の通りです。

■ 役員及び会計監査人の報酬

執行役員の報酬額は1人当たり月額100万円を上限、監督役員の報酬額は1人当たり月額70万円を上限として、役員会で決定される金額とする旨を本投資法人の規約で定めています。

役職名	氏名	第21期における役職ごとの報酬の総額
執行役員	一寸木 和朗	－（注）
監督役員	中村 里佳	3,000千円
	富岡 孝幸	3,000千円
	木下 典子	3,000千円

（注） 本資産運用会社の代表取締役を兼務しており、本投資法人執行役員としての報酬の支払いはありません。

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期毎に3,000万円を上限として、役員会で決定される金額とする旨を本投資法人の規約で定めています。

役職名	氏名	第21期における報酬の総額
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	21,130千円 ^(注)

(注) 英文財務諸表監査報酬が含まれています。

なお、各営業期間における役員及び会計監査人の報酬の支払実績は、直近の資産運用報告「2.投資法人の概況／（3）役員等に関する事項」をご参照ください。

■ 資産運用会社の報酬

本投資法人の総資産額に連動する運用報酬のほか、1口当たり分配金に連動する運用報酬を導入しています。なお、各営業期間における報酬の総額は、直近の資産運用報告「5.費用・負債の状況／（1）運用等に係る費用明細」をご参照ください。

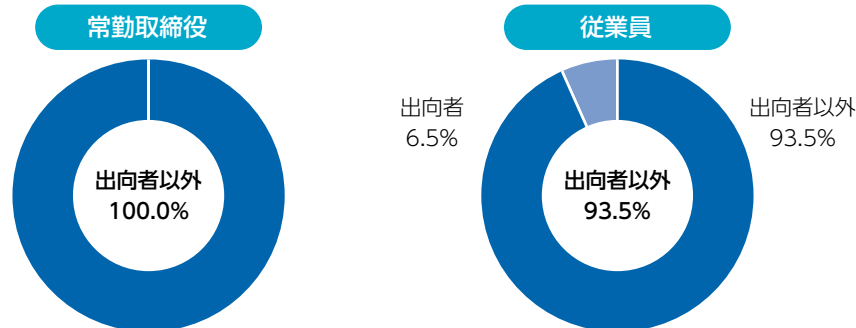
運用報酬	算定方法
運用報酬Ⅰ	直前期の期末総資産額×0.50%（上限料率）
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金（DPU）×運用報酬Ⅱ控除前営業利益×0.004%（上限料率）
取得報酬	不動産関連資産の取得代金×1.0%（上限料率） ※利害関係者からの取得は0.5%（上限料率）
譲渡報酬	不動産関連資産の譲渡代金×1.0%（上限料率） ※利害関係者への譲渡は0.5%（上限料率） ※譲渡益が発生しない場合、発生しない ※調整前譲渡報酬額が譲渡益の額を超える場合は、当該譲渡益相当額をもって譲渡報酬とする
合併報酬	合併の相手方の不動産関連資産の評価額×1.0%（上限料率） ※相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合に限り

上記管理報酬の詳細と、その他の資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人等の管理報酬等については、直近の有価証券報告書「第一部【ファンド情報】／第1【ファンドの状況】／4【手数料等及び税金】」をご参照ください。

②本資産運用会社のコーポレートガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成

2024年12月末時点における、本資産運用会社の常勤取締役4名は、いずれもスポンサーからの出向者に該当せず、出向者は従業員2名（従業員総数^(注)に占める割合は6.5%）のみです。



(注) 従業員総数には、従業員兼務役員3名及び派遣社員1名を含みます。

本資産運用会社の役職員の報酬体系

本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、一口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

本資産運用会社の役員報酬 ～投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入～

本資産運用会社の主要な役員について、投資主との利益の一体化等、一層のガバナンス強化を目的として、本投資法人の投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動した報酬制度を導入しています。主要な役員の報酬総額の約50%相当部分が、本投資法人の投資口価格の相対パフォーマンスに連動します。

役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、中長期的な投資主価値の向上を図ること等を目的とし、本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員を対象とする持投資口制度を導入し、買付けを行っています。

なお、役員持投資口会は本資産運用会社及びヒューリックの全ての取締役、監査役及び執行役員（社外取締役及び社外監査役を含みます。但し、無報酬の者は除きます。）に、従業員持投資口会は本資産運用会社及びヒューリックの全ての従業員に入会資格があり、入会申込の権利を有しています。また、従業員持投資口会の加入者には、会社が拠出額に対して一定の奨励金を付与しています。

2024年12月31日時点で、本資産運用会社の全常勤取締役が役員持投資口会に加入しています。

③投資主の利益とヒューリックグループの利益の一体化への取組み

ヒューリックグループによるセიმボート出資

ヒューリックは、スポンサーサポート契約において、本投資法人が発行する投資口に関して以下のことを本資産運用会社に対して表明しています。

- ・本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと
- ・本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めること

第21期末（2024年8月末）時点で、ヒューリックは本投資法人の投資口を180,000口（保有比率12.50%）保有しています。

なお、本投資法人は、2024年5月28日付で本投資法人及び本資産運用会社のスポンサーであるヒューリックより、本投資法人の投資口を追加取得する（以下「本追加取得」といいます。）旨の通知を受領し、2024年9月11日付で本追加取得を完了した旨の通知を受領しました。本追加取得は、ヒューリックの本投資法人へのサポート姿勢強化をより一層明確化するものと考えています。

また、ヒューリックが本投資法人の投資口を追加取得することにより、本投資法人の投資主の利益とヒューリックの利益の一体化が更に高まり、本投資法人の中長期的な成長に寄与するスポンサーサポートが期待されます。

<本追加取得前後におけるヒューリックの本投資法人の投資口保有状況>

	本追加取得前	本追加取得	本追加取得後	(ご参考) 新規上場時 ^(注)
発行済投資口数	1,440,000口	—	1,440,000口	652,000口
スポンサー保有口数	180,000口	28,800口	208,800口	81,500口
スポンサー保有割合	12.50%	2.00%	14.50%	12.50%

(注) 2014年3月7日を払込期日とする、新規上場に伴う第三者割当増資後の数値を記載しています。

スポンサーとの物件共有

本投資法人は、規模や個別特性を勘案し、必要に応じてヒューリックとの共有も検討する方針です。

(2) コンプライアンス

①コンプライアンスに関する基本的な考え方

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、利害関係者との取引、利害関係者がその資産の運用又は運用若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います。

②コンプライアンス体制

コンプライアンス委員会

本資産運用会社は、法令・諸規則の遵守状況の確認、利害関係者との取引等について審議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

なお、コンプライアンス委員会においては、本資産運用会社と利害関係の無い外部専門家を委員として取締役会により選任しています。

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。なお、外部委員が委員長を代行する場合には、コンプライアンス・オフィサーの出席を要しないものの、委員長を代行する外部委員と補欠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。なお、外部委員が委員長を代行する場合には、委員長を代行する外部委員及び補欠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。

コンプライアンス・リスク管理部及びコンプライアンス・オフィサー

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・リスク管理部を設置し、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。^(注)

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。

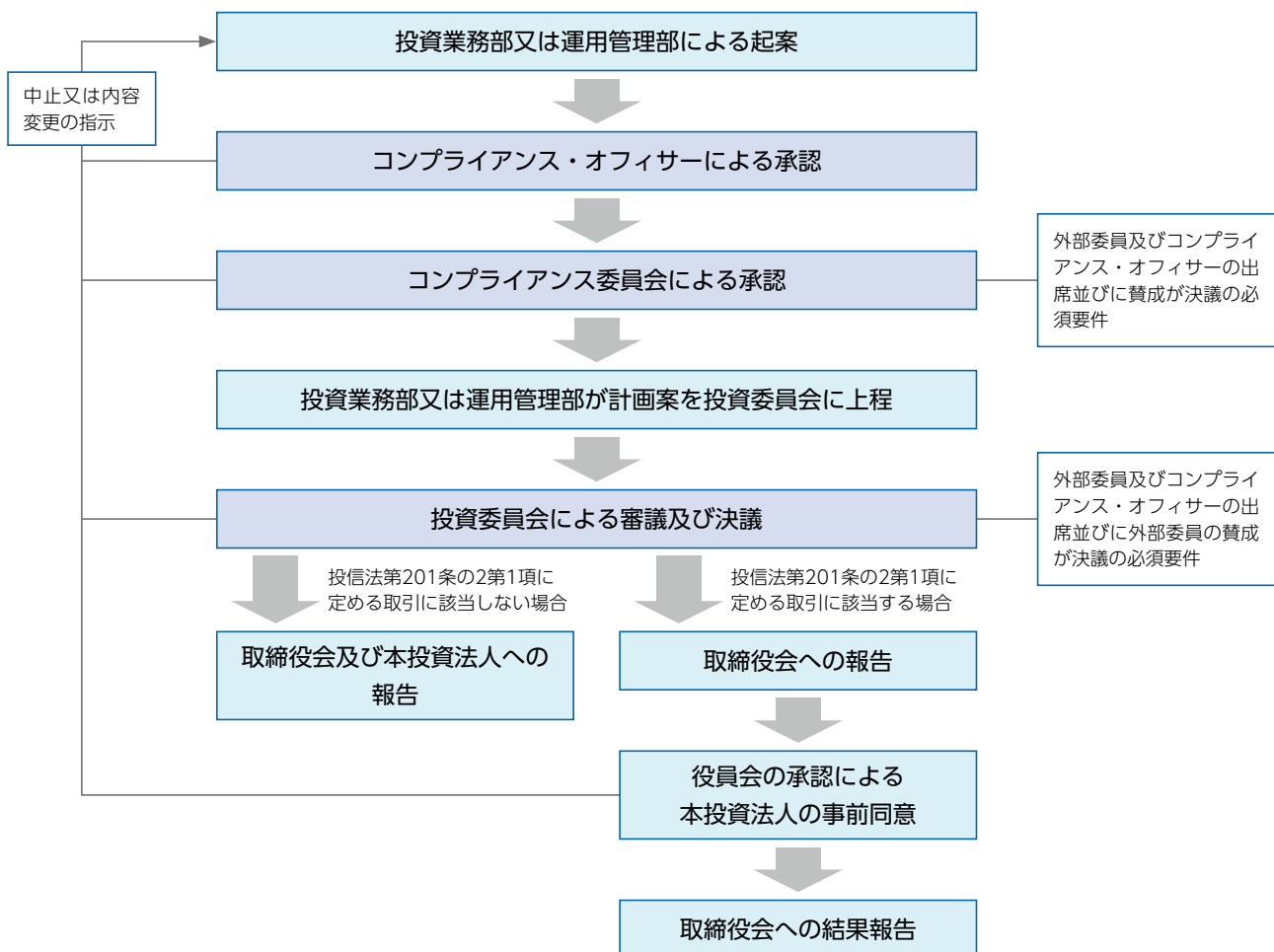
なお、本レポート発行日現在、コンプライアンス・オフィサーは、ヒューリック在籍経験のない常勤取締役です。

(注) 本資産運用会社は、コンプライアンス・リスク管理部を担当し、その業務を統括する取締役として、チーフ・コンプライアンス・オフィサーを置くことができます。チーフ・コンプライアンス・オフィサーを置く場合は、当該チーフ・コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス・オフィサーとなり、チーフ・コンプライアンス・オフィサーを置かない場合は、コンプライアンス・リスク管理部の部長がコンプライアンス・オフィサーとなります。

投資運用の意思決定プロセスと利益相反取引の防止

本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任しています。利害関係者からの資産の取得等について決議する場合、投資委員会においては、外部委員を含む出席した委員の過半数の賛成が、コンプライアンス委員会においては外部委員及びコンプライアンス・オフィサーを含む出席した委員の過半数の賛成が、必要とされています。

利害関係者取引における運用資産の取得、売却及び賃貸、管理に関する意思決定フローの概要



コンプライアンス委員会	投資委員会	役員会
■ 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。）、利害関係のない外部委員（弁護士）で構成 ■ コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席・賛成が必須	■ 代表取締役、取締役（全員）、企画管理本部長、投資運用本部長、投資業務部長、運用管理部長、経営管理部長、経理部長、財務企画部長、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。）、利害関係のない外部委員（不動産鑑定士）で構成 ■ 外部委員の出席・賛成が必須	■ 執行役員1名、監督役員3名（弁護士・公認会計士・不動産鑑定士）で構成

利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

本資産運用会社は、利害関係者との取引に関して、大要以下のルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。

物件の取得	鑑定評価額を超える価格（取得費用を含まない。）で取得しない ^(注1)
物件の譲渡	鑑定評価額未満の価格（譲渡費用を含まない。）で譲渡しない
物件の賃貸	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する
不動産管理業務等委託	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する。委託料は、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定する
物件の売買及び賃貸の媒介の委託	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する
工事等の発注 ^(注2)	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

(注1) 利害関係者が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。

(注2) 但し、見積価格が1,000万円以下の場合、及び緊急を要する場合を除きます。

コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「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」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めています。コンプライアンス・プログラムは、常勤取締役を構成員に含むコンプライアンス委員会で決議され、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムの進捗・達成状況について、定期的に（2024年度：3ヶ月に1回）、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しています。

定期的な内部監査の実施及びモニタリング体制（取締役会の関与を含む）

～社内の全ての組織、部署及びその業務を対象とし、年1回以上実施～

本資産運用会社は、本資産運用会社の内部監査の統括並びに内部監査の方針及び計画の策定等を担当する部門として内部監査部を設置しています。

法令・定款・社内規程等（企業倫理を含む。）を遵守し、社会的使命の遂行、社業の健全な発展を期し、積極的に「経営に資する」内部監査を実践することを方針としており、内部監査の対象は、社内の全ての組織、部署及びその業務とし、原則として、取締役会で決議された内部監査計画に基づいて最低年1回以上行っています（定期監査）（原則として毎年6月30日を監査基準日として年1回実施）が、代表取締役が特別に命じた場合にも実施することとしています（特別監査）。

定期監査においては、外部の監査法人のサポートを受け、法令や社内規程、マニュアル、ルール等の遵守状況、構築した態勢の定着状況等を全般的に確認しています。

また、内部監査部長及び内部監査部は、監査結果について監査対象部に通知するとともに、内部監査報告書を作成し、代表取締役及び取締役会に提出します。代表取締役は、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、改善状況について代表取締役及び内部監査部に報告を行うこととなっています。

なお、2024年度の定期監査は、2024年6月30日を監査基準日として、2024年7月に実施しました（監査重点項目：物件売買に係る業務フロー、運用資産の管理運営プロセス、資金調達プロセス、開示・IR関連業務、リスク管理プロセス、法定帳簿の管理態勢、当局宛報告・各種届出等の実施状況、情報管理状況、事故・事務過誤等の管理・再発防止策の運用状況、反社会的勢力への対応態勢、コンプライアンス態勢、自主点検実施状況、社内規程・業務マニュアルの整備・遵守状況、2023年度内部監査フォローアップの14項目）。監査結果は、2024年10月に取締役会に報告されました。

コンプライアンス研修、啓発

本資産運用会社は、コンプライアンスの遵守と意識啓発のため、コンプライアンスの基本方針と遵守基準の徹底、遵守すべき法令・諸規則の習得等を主な内容とする全役職員（契約社員及び派遣社員も含みます。）を対象とした定例のコンプライアンス研修（毎月開催：2024年度実績は12回）や、入社・異動者向けや各部の特性等に鑑みた個別研修を実施しています。

反社会的勢力への対応

本資産運用会社は、「反社会的勢力対応基準」及び「反社会的勢力チェックマニュアル」を制定し、一切の関係を遮断するため、反社会的勢力に断固たる態度で対応することとしています。

また、ヒューリックグループと連携し、取引時における反社会的勢力の該当に係る審査体制を構築、実践するとともに、取引先との契約書面への暴力団排除条項の導入や犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認の徹底等を通じて、反社会的勢力との関係遮断に向けた具体的な取組みを実践しています。

贈収賄、汚職防止への対応

本資産運用会社は、「就業規則」や「コンプライアンス・マニュアル」等において、贈収賄、横領、マネーロンダリング等の不正行為を行わない旨を定めており、不正行為を行った者は厳格に処分することとしています。

「コンプライアンス・マニュアル」において、公務員等に対する不正な利益の供与・申し出・約束の禁止や、取引先等に対する接待・贈答については社会通念上妥当な範囲を超えて行わないこと、さらに、贈賄や不正な利益の供与・申し出・約束をしない旨を定めています。そのため、半年ごとに、取引先等との接待や受贈品等の有無に関して社内で報告を求め、不適切な事例がないか等の確認を行っています。不適切な事例があった場合には、以下「事故等が発生した場合の対応」に記載のフローにて、適切に対応を行います。

また、同マニュアルにおいて、会社や株主の利益を害することのないよう、そうした疑念を惹起することのないよう、取引の透明性・合理性を確保し、適正・公正な取引の実現に努めなければならない旨、規定しています。

事故等が発生した場合の対応

法令違反や本資産運用会社の「事故等対応規程」に定める重大な事務過誤等の不適切な事象（以下「事故等」といいます。）が発生した場合には、同規程に従い、発生部署の長は、事実関係を確認した上で速やかにコンプライアンス・オフィサーに発生報告を行い、コンプライアンス・オフィサーは、代表取締役、関係部署の長及び必要に応じ取締役会に報告します。さらに、事故等が金融商品事故等に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは監督官庁に事故等の届出を行います。

また、発生部署の長は、事後措置終了後速やかに事実関係・事後措置・再発防止等の内容をコンプライアンス・オフィサーに報告し、コンプライアンス・オフィサーは、必要な意見を付した上で、代表取締役、関係部署の長及び必要に応じ取締役会に報告します。なお、監督官庁に事故等の届出を行った場合には、コンプライアンス・オフィサーは取締役会の決議を受けた上で、監督官庁に事後措置終了の届出又は報告を行います。

コンプライアンス・ホットライン（匿名での報告・相談可、公益通報者保護法に準じた保護）

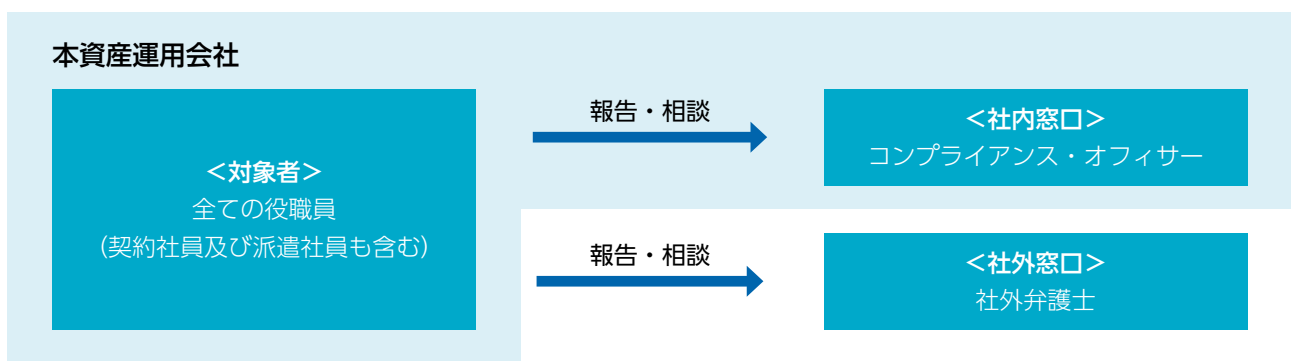
本資産運用会社では、役職員（退職後1年以内の者を含みます。）^(注)が利用可能な「コンプライアンス・ホットライン」を設置しており、法令や企業倫理に反する虞のある行為があった場合の相談窓口に加え、ハラスメントや人権に関する相談窓口を設け、リスクの未然防止や発生時の影響を最小化するための体制を整備しています。

通報窓口は、コンプライアンス・オフィサーを社内窓口とするほか、社外弁護士を利用した社外窓口を設け、匿名での通報や報告・相談しても是正がなされない場合や問題の性質上、コンプライアンス・オフィサー等に相談することに抵抗を覚える場合の通報を行いやすくしています。社外窓口（担当弁護士）が受け付けた通報・相談については、担当弁護士がその内容を社内窓口及び親会社の人事部長に連絡し、社内窓口が必要な事実調査等を行い、その結果を担当弁護士に報告します。その内容に基づいて担当弁護士から通報・相談者にフィードバックします。

通報・相談内容に関する事実関係を調査することが決定された場合、コンプライアンス・オフィサー（但し、通報・相談の内容がコンプライアンス・オフィサーに関するものである場合には代表取締役社長）を調査責任者として調査を実施し、調査の結果、法令違反行為等が明らかになった場合には、調査責任者は速やかに事故等対応規程等に基づく是正措置（必要に応じて懲戒処分等の適切な措置）及び再発防止措置を講じさせなければなりません。

また、通報・相談者を保護する仕組みとして、「内部通報規程」において、通報・相談者に対して解雇もしくは不利益な取扱い（懲戒、降格、減給、退職金の不支給、損害賠償請求等）を行ってはならないことや、通報・相談を行ったことを理由として、通報・相談者の職場環境が悪化することのないように、公益通報者保護法に準じた適切な措置（範囲外共有の防止を含めた情報管理）を執らなければならない旨を定めています。加えて、本資産運用会社は、通報・相談内容に関する事実関係の調査に対して役職員等に協力を求めることができますが、調査に協力したことを理由として、調査協力者に対して解雇もしくは不利益な取扱いを行ってはならないこととなっています。

さらに、役職員等は、内部通報の体制や不利益な取扱い等に関する相談を行うためにも通報・相談窓口を利用することができます。



③顧客本位の業務運営

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として、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の実現による投資主価値の最大化を企業理念に掲げ、その実現に取り組んでまいりました。今般、より一層の顧客本位の業務運営の定着に向けて、金融庁が2017年3月30日に公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択し、以下のとおりその取組方針を定めました。

顧客本位の業務運営に関する取組方針

1. 顧客本位の業務運営

当社は顧客本位の業務運営を実現するための企業理念及び基本姿勢を定め、当社のウェブサイトにて公表しています。

また、業務運営の取組状況については定期的に公表し、より良い業務運営を実現するため、見直しを行います。

2. 顧客の最善の利益の追求

当社は、企業倫理や法令遵守等の実践に努め、利益相反対策と第三者性を確保した運営体制及び透明性の高い情報開示により、投資法人の最善の利益を重視した誠実・公正な業務運営に努めます。当社は、こうした業務運営が企業文化として定着するよう努めます。

3 利益相反の適切な管理

当社は、利害関係者の範囲を適切に把握し、法令及び社内規則に基づき、利害関係者と投資法人との各種取引について、第三者性を確保したコンプライアンス委員会による事前審議・決議を行うなど社内規則に定める審査手続きを経ることにより、当該利害関係者との取引により投資法人に不利益が生じることのないよう、厳格に審査を行った上で取引実施に努めます。

4. 手数料等の明確化

当社は、投資法人における業務、事務等が外部に委託される仕組みであること及び当該外部委託により投資法人が負担する各種手数料・報酬について、投資主が理解できるように情報提供します。

5. 重要な情報の分かりやすい提供

当社は、法令等に定める情報開示に加え、資産運用報告、決算説明資料及び投資法人のウェブサイト等において、投資法人の決算概要や今後の成長戦略等の重要な情報について、図表を用いるなど、投資主が理解できるよう分かりやすい情報開示に努めます。

なお、当社では、複数の金融商品・サービスをパッケージとした販売・推奨等する行為を行いません。

6. 顧客にふさわしいサービスの提供

当社は、当社が提供する資産運用サービスについて、投資主のニーズ等を把握することに努めるとともに、投資法人規約を遵守し、運用ガイドラインに定める各種方針に従った業務運営を遂行していきます。また、投資主のニーズ等の変化や不動産マーケット環境の変化に応じて、中長期的に投資主価値の向上につながると判断される場合には、運用ガイドラインを機動的に改定し投資主価値を最大化していくことを目指します。

なお、当社では、特に、複雑又はリスクの高い金融商品の販売・推奨等や金融取引被害を受けやすい属性の顧客グループに対して金融商品の販売・推奨等する行為を行いません。

7. 従業員に対する適切な動機づけの仕組み等

役職員の一人ひとりがプロフェッショナルとして高い品質の価値提供に努めます。また、当社は、誠実・公正な業務運営及び利益相反の適切な管理等を徹底するために、全役職員を対象としてコンプライアンスに関する研修等を継続的に実施します。加えて、投資主の利益との一体化を図る目的で、投資法人の1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与制度を導入しています。

当社は、質の高い資産運用サービスを提供するための人材強化の一環として、従業員に対する資格取得を推進しており、顧客本位の業務運営の定着度合いを評価するための成果指標（KPI）として、主要資格（宅地建物取引士・不動産証券化協会（ARES）認定マスター）の取得者数（試験合格者を含みます。）を位置づけることとします。

【参考】

- ・宅地建物取引士 24名
- ・不動産証券化協会（ARES）認定マスター 16名

※2024年12月31日時点

(3) リスク管理

①リスク管理に関する基本的な考え方

本投資法人は、投資運用に係る各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

②リスク管理体制

リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの制定及び実践

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、「リスク管理規程」及び「リスク管理マニュアル」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定められています。

BCP対応

本資産運用会社は、自然災害・人的災害等の緊急事態（以下「緊急事態」といいます。）発生時における対応基本方針、緊急時の役職員の行動規範等を具体的に定めることにより、被害の軽減、早期復旧による組織機能の維持を図り、本資産運用会社及び関係先における混乱等を可能な限り回避することを目的として「危機管理マニュアル」を制定しています。

本マニュアルでは、緊急事態発生から対応方針等の決定、対応完了までの一連の流れを規定しており、緊急事態の内容や被害の大きさ、影響範囲等に応じて対応策を決定するまでの「意思決定者、指示命令系統」を明確化しています。また、年1回以上危機管理訓練を実施し、本マニュアルの有効性や改善点の有無等を確認することで継続的に本マニュアルの実効性向上に努めるものとしています。

役職員の安否確認

ヒューリックグループでは、災害発生時に役職員の被災状況と安全を迅速に把握するため、インターネットやメール等を通じた安否確認システムを導入しています。また、グループ全役職員を対象に、年間1回の安否確認訓練を実施しています。

情報セキュリティ

本投資法人及び本資産運用会社では、情報資産は企業の重要な財産であることを認識し、社内規程等に従い、情報資産の適切な管理、保管を徹底しています。また、情報システムの適正な活用、システム障害やサイバーセキュリティ事案の発生防止を図るため、社内規程等を整備し、適切に対応しています。



独立業務実施者の保証報告書

2024年6月26日

ヒューリックリート投資法人
執行役員 一寸木 和朗 殿

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

業務責任者 沢 味 健 司

業務責任者 安 部 里 史

保証の範囲

当監査法人は、ヒューリックリート投資法人(以下、「投資法人」)からの委嘱に基づき、投資法人が作成した「ESGへの取り組みに記載のESGレポート」(以下、「WEB情報」という。)に記載されている2023年1月1日から2023年12月31日までを対象とする投資法人及び投資物件のサステナビリティ情報(以下、「主題」という。)について、国際保証業務基準にて定義される限定的保証業務(以下、「保証業務」)を実施した。保証の対象とし、手続を実施した指標については、該当箇所にマーク(✓)が付されている。

投資法人が適用した規準

主題は、投資法人が適用した法令等に準拠した規準(投資法人ウェブサイト「ESGへの取り組み」のESGレポートに記載の「保証対象情報」：<https://www.hulic-reit.co.jp/ja/esg/report.html>参照)(以下、「規準」)に基づいて算定及び開示されている。

投資法人の責任

投資法人の経営者は、規準を選択し、その規準に基づきすべての重要な点において、主題を算定及び開示する責任がある。この責任には、不正や誤謬による重要な虚偽表示を防ぐための内部統制の確立と維持、適切な記録の保持、及び主題に関連する見積りの実施を含む。なお、温室効果ガス排出量の算定は、排出係数を用いており、当該排出係数の基となる科学的知識が確立されておらず、固有の不確実性の影響下にある。

当監査法人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が入手した証拠に基づいて、WEB情報に記載されている主題に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、「国際保証業務基準3000(改訂)過去財務情報の監査又はレビュー以外の保証業務(Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information)」(国際監査・保証基準審議会^{*1})及び、「国際保証業務基準3410 温室効果ガス報告に対する保証業務(Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements)」(国際監査・保証基準審議会^{*1})、及び2024年3月8日に投資法人と合意した保証契約書の委嘱条件に準拠し、限定的保証業務を実施した。当監査法人は、これらの基準等に基づき、手続を計画及び実施し、主題が規準に準拠して算定、開示されていないと信じさせる事項はすべての重要な点において認められるかどうかについての結論を表明する。

選択される手続の種類、時期、及び範囲は、不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクの評価を含む当監査法人の判断によって異なる。

当監査法人が入手した証拠は、限定的保証の結論の基礎を提供するのに十分かつ適切であると判断している。

当監査法人の独立性と品質管理

当監査法人は、「職業会計士に対する倫理規程 (Code of Ethics for Professional Accountants)」（国際会計士倫理基準審議会^{*2}）に定める独立性を遵守し、この保証業務を実施するために必要な職業専門家としての能力と経験を有していることを確認している。

また、当監査法人は、「国際品質管理基準第1号 財務諸表の監査若しくはレビュー又はその他の保証若しくは関連サービス業務を行う事務所の品質マネジメント (International Standard on Quality Management 1, Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services engagements)」に準拠しており、倫理規則、職業的専門家としての規準並びに適用される法令及び規則の遵守に関する方針と手続を含む、品質管理システムを設計、実施、運用している。

実施した手続

限定的保証業務で実施する手続は、合理的保証業務で実施する手続と比べて、その種類、時期、範囲において限定されている。その結果、限定的保証業務の保証の水準は、合理的保証業務が実施されていたなら得られたであろう保証の水準よりも大幅に低い。

当監査法人が実施する手続は、限定的保証業務の結論の根拠となる限られたレベルの保証を得るように設計されており、合理的保証業務を提供するために必要なすべての証拠を得るためのものではない。

さらに、当監査法人は、会社の内部統制の有効性を考慮して手続の種類と範囲を決定しているが、内部統制についての保証を提供するものではない。当監査法人が実施した手続には、IT システムによるデータの集計又は計算に関連する統制の評価や手続の実施は含まれていない。

限定的保証業務は、主に主題や関連情報の責任者への質問、分析およびその他の適切な手続きによって構成される。

当監査法人が実施した手続には、以下を含んでいる。

- 法令等に準拠した規準に関する質問及び適切性の評価
- WEB情報に記載されている指標に関する内部統制の整備状況に関する本社および主要物件(1か所)における質問、資料の閲覧
- WEB情報に記載されている指標に対する本社および主要物件(1か所)における分析的手続の実施
- WEB情報に記載されている指標に対する本社および主要物件(1か所)における試査による根拠資料との照合、再計算

また、その他状況に応じて必要と判断した手続を実施した。

結論

当監査法人が実施した手続及び入手した証拠に基づいて、**2023年1月1日から2023年12月31日まで**を対象とする投資法人の主題が規準に従って算定、開示されていないと信じさせる事項はすべての重要な点において認められなかった。

*1 International Auditing and Assurance Standards Board

*2 International Ethics Standards Board for Accountants

注) 上記の保証報告書の原本は当投資法人（WEB情報作成会社）が別途保管しております。

保証対象情報

対象期間
2023年度(2023年1月1日から2023年12月31日)
対象組織

対象期間中、ヒューリックリート投資法人が年間を通して保有している物件を対象とし、ヒューリックリート投資法人が共有持分を保有する物件については各年の年初時点においてヒューリックリート投資法人が保有する共有持分に相当する数値を基に算定。

参照する法律・基準・ガイドライン等
エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律(省エネ法)
地球温暖化対策の推進に関する法律(温対法)
再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法(再エネ法)
温室効果ガス排出量算定・報告マニュアル(環境省、経済産業省)
サプライチェーンを通じた温室効果ガス排出量算定に関する基本ガイドライン
廃棄物の処理及び清掃に関する法律(廃掃法)

算定方法

項目	内容	定義・算定方法等
エネルギー消費量 (MWh)	燃料(都市ガス・A重油・灯油)消費量 地域冷暖房(DHC)消費量 電力消費量 再生可能エネルギー活用量	定義 日本の環境法令等:エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)、地球温暖化対策の推進に関する法律施行令(温対法)に準ずる 算定方法 ・再生可能エネルギー活用量:再エネ由来電力の購入量 ・敷地内における太陽光発電等:敷地内の計測器に基づき集計 <換算> 燃料消費量、地域冷暖房消費量=請求書の値×熱量換算係数×電力量換算値(*1)
エネルギー消費原単位 (MWh/㎡)	エネルギー消費原単位	エネルギー消費量÷所有物件の持分換算床面積×稼働率(*2)
温室効果ガス(GHG)排出データ (t)	Scope1、Scope2、Scope3排出量	定義 日本の環境法令等:エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)、地球温暖化対策の推進に関する法律施行令(温対法) 算定方法 温室効果ガス排出量=エネルギー消費量×GHG排出係数 Scope 2はロケーション基準 Scope3はカテゴリー13のみでテナント管理資産に係る燃料・電気を対象とする。
温室効果ガス(GHG)排出原単位 (t-CO2/㎡)	温室効果ガス(GHG)排出原単位	温室効果ガス排出量÷所有物件の持分換算床面積×稼働率(*2)
水消費量 (㎡)	水消費量	水道局からの請求書に基づき集計 ※地下鉄湧水及び雨水等は算定対象外
水消費原単位 (㎡/㎡)	水消費原単位	水消費量÷所有物件の持分換算床面積×稼働率(*2)
廃棄物 (t)	廃棄物総量	定義 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(廃掃法)に準ずる 算定方法 直接・間接保有の区分に関わらず、対象期間に係る計測可能な廃棄物(共有部、専有部含む)

(*1) 熱量換算係数は環境省公表の算定・報告・公表制度における算定方法・排出係数一覧の燃料種別の発熱量を参照
(*2) 稼働率: 毎月末の契約書に基づく総賃貸面積(㎡)の年間合計/毎月末の総賃貸可能面積(㎡)の年間合計
(*3) 表示単位未満の数値は四捨五入

改訂履歴

改訂日	ページ	主な改訂内容
2025年 2月28日	3	「本レポートの報告範囲」 内容修正
	4	「トップメッセージ」 内容修正
	5	「本投資法人の概要」 内容修正
	7	「サステナビリティ推進の歩み」 内容修正
	9	「サステナビリティ推進体制」 内容修正
	14～15	「本投資法人に対する外部評価」 および「ヒューリックの環境配慮への取組みと賛同するイニシアチブ、外部評価」 内容修正
	28	「LED照明の導入」 内容修正
	29	「保有物件への再生可能エネルギー由来電力の導入」 内容修正
	32	「テナントとの協働取組み」 内容修正
	33	「目標（KPI）」 内容修正
	34	「実績」 及び「グリーンビルディング認証の取得比率（物件数ベース）」 内容修正
	35	「DBJ Green Building認証」 内容修正
	36	「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」 内容修正
	37～38	「CASBEE不動産評価認証」 及び「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」 及び「JHEP認証（ハビタット評価認証制度）」 内容修正
	41	「都心・駅近」 物件への投資」 内容修正
	44	「中小企業への賃貸」 内容修正
	46	「ヒューリック虎ノ門ビルにおける「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」の取得」 内容修正
	48	「お客様の快適性に配慮した取組みの実施」 内容修正
	50	「ステークホルダーへの情報開示と対話」 内容修正
	53～54	「研修制度」 及び「資格取得支援」 内容修正
	55	「上司・部下間の定期的なキャリア面談の実施」 及び「代表取締役社長との個別面談の実施」 及び「従業員満足度調査（社長アンケート）」 内容修正
	56	「福利厚生」 内容修正
	57	「休暇制度」 及び「長時間労働の防止」 及び「従業員からの苦情相談窓口」 内容修正
	59	「本資産運用会社の従業員の状況」 及び「M&Aの有無」 及び「役職員の解雇の有無」 内容修正
	61～62	「企業版ふるさと納税の活用」 新規追加及び「ヒューリックグループの社会貢献活動」 内容修正
	65～66	「執行役員及び監督役員の選定基準」 及び「管理報酬等」 内容修正
	67	「本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成」 及び「役員持投資口会・従業員持投資口会の導入」 内容修正
	68	「ヒューリックグループによるセიმボート出資」 内容修正
	71	「コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルの制定及び実践」 内容修正
	72	「定期的な内部監査の実施及びモニタリング体制（取締役会の関与を含む）」 及び「コンプライアンス研修、啓発」 内容修正
	74	「コンプライアンス・ホットライン（匿名での報告・相談可、公益通報者保護法に準じた保護）」 内容修正
	76	「顧客本位の業務運営に関する取組方針」 内容修正

（注） 本資料の記載内容について、改訂日時点において改訂可能な事項があった場合でも、「改訂履歴」記載の項目を除き、特段改訂を行っておりません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令及び内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、又はこれらに基づく開示書類又は運用報告書ではありません。

本資料の作成については細心の注意を払っておりますが、公開情報等からの引用も含め、本投資法人及び本資産運用会社はその細部にわたる検証までは行っておらず、したがって、本投資法人又は本資産運用会社作成の情報であるか又は第三者からの情報であるかを問わず、本資料に掲載の情報の正確性、完全性、適切性、妥当性等につき、何らの保証をするものではありません。また、本投資法人及び本資産運用会社は、本資料に記載の情報を、常に最新のものに改定するとは限らず、またその義務も負いません。本資料の内容は、何らの予告なしに変更されることがあります。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社に関する将来的な計画、経営目標及び戦略等を含む、将来に関する記述が含まれており、これらは、本資料作成時点において入手可能な情報及び一定の仮定に基づく本投資法人及び本資産運用会社の見解又は判断であって、既知又は未知のリスク及び不確実な要因が内在し、これら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、記述された内容が将来実現するとの保証はなく、また、実際の結果と大きく異なる可能性があります。

本資料は情報提供のみを目的としたものであり、有価証券、金融商品又は取引についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。また、投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。なお、事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。



ビューリックリート投資法人