



2022年 ESG レポート

発行日：2022年7月29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	14
(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～	15
(7) サステナビリティファイナンスの実績	16
環境 (Environment)	18
(1) 省エネルギー・気候変動対策の推進	19
(2) グリーンビルディング認証の積極的な取得推進	30
(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）	34
(4) 都市部への投資（都市開発・都市活性化への取り組み）	36
社会 (Society)	40
(1) お客様（テナント・利用者）の満足度向上	41
(2) ステークホルダーへの情報開示と対話	44
(3) 働きがいのある職場環境（人材育成、ダイバーシティ等）	45
(4) 地域社会への貢献	53
(5) ヒューリックグループの社会貢献活動	54
ガバナンス (Governance)	56
(1) コーポレートガバナンス	57
(2) コンプライアンス	61
(3) リスク管理	69

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、2021年1月1日から2021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、2021年1月1日から2021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スタンダードの中核（Core）オプションに準拠して作成されています。
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。 2015年度：2015年1月から12月まで 2016年度：2016年1月から12月まで 2017年度：2017年1月から12月まで 2018年度：2018年1月から12月まで 2019年度：2019年1月から12月まで 2020年度：2020年1月から12月まで 2021年度：2021年1月から12月まで

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、新型コロナウイルス感染症や資源価格上昇等の影響を受ける中、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、2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、最高位となる「5スター」を2年連続で獲得するとともに、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の構成銘柄には、2017年7月から継続して選定されています。

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。

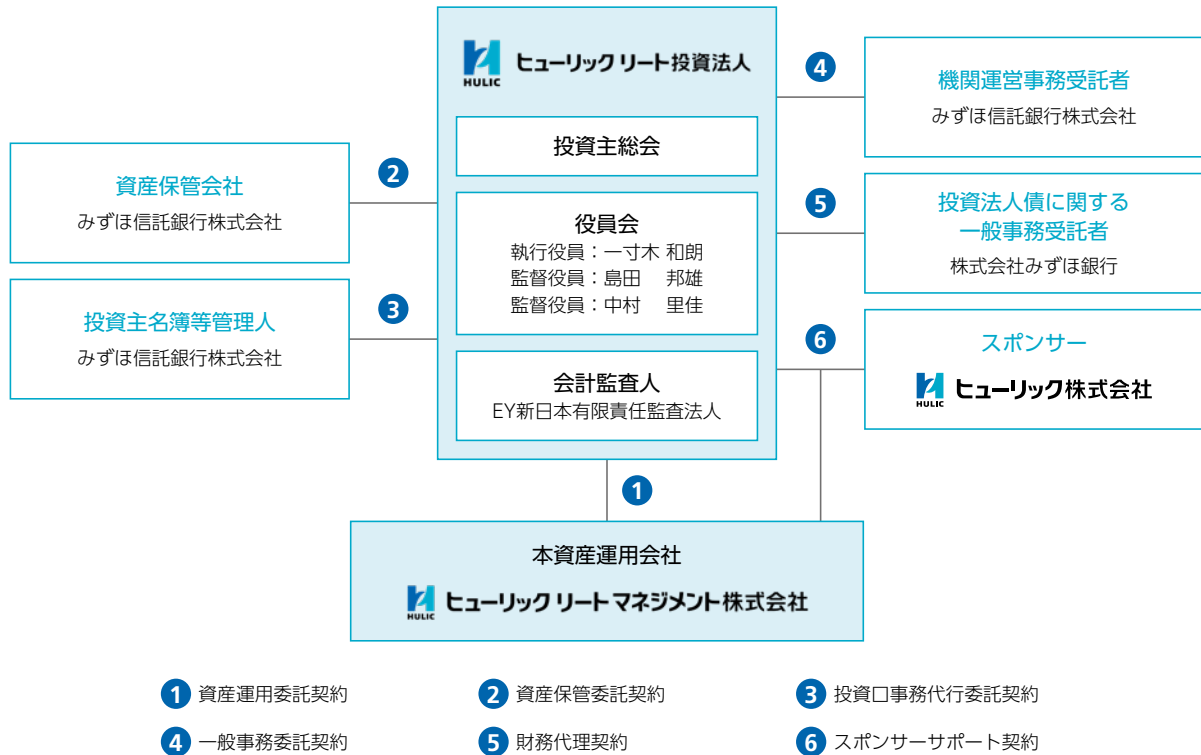
ヒューリックリート投資法人 執行役員
ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役社長
一寸木 和朗



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する「東京コマーシャル・プロパティ」（オフィス・商業施設）に重点投資するとともに、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、長期的に安定した収益の獲得を目指すアセットや、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であり、長期的に安定した収益の獲得や中長期的な投資主価値の最大化に資するアセットを投資対象とする「次世代アセット・プラス」（有料老人ホーム、ネットワークセンター、ホテル、その他）に投資することで投資主価値の最大化を目指しています。

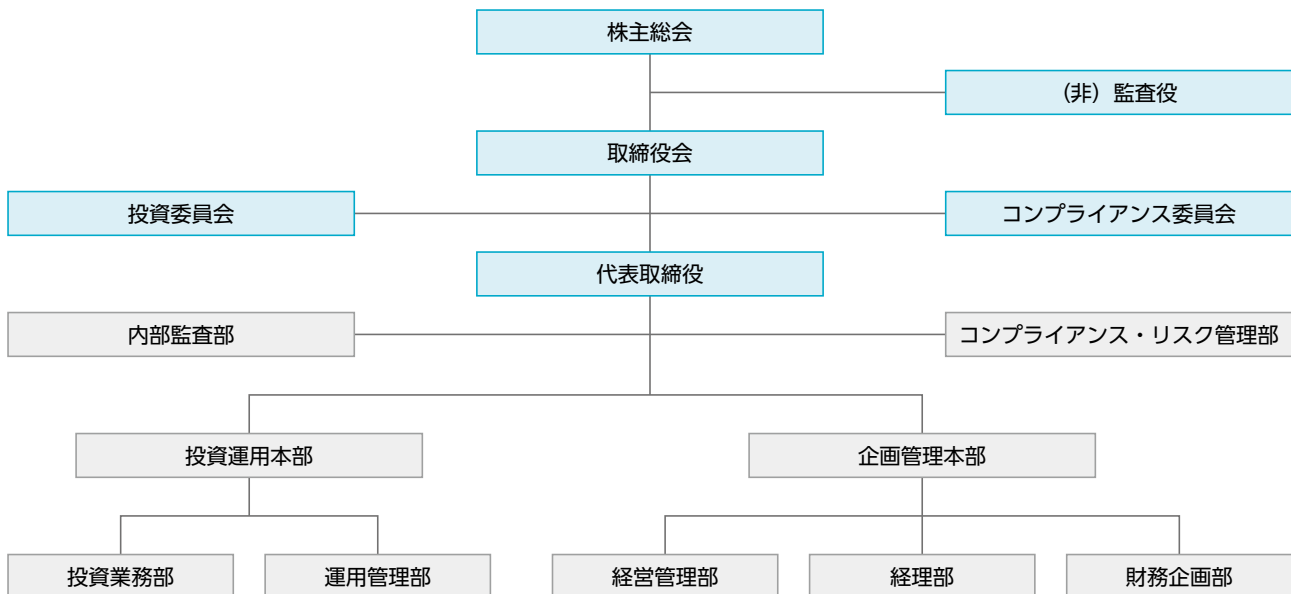
投資法人名	ヒューリックリート投資法人 (Hulic Reit, Inc.)
代表者名	執行役員 一寸木 和朗
所在地	東京都中央区八丁堀二丁目26番9号
電話番号	03-6222-7250 (本資産運用会社の電話番号を記載しています。)
上場日	2014年2月7日
上場証券取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (証券コード: 3295)
決算期	2月、8月

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	東京都中央区八丁堀二丁目26番9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（2）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（現在に至る）
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

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・啓発と働きやすい職場環境

- ・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。
- ・役職員のワークライフバランスや多様性・機会均等を尊重し、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様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、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、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。

さらに、サステナビリティに関して特に優れた取り組みを行った役職員がいた場合、その取り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。

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 |
| ■ 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り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）
- 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一覧

本資産運用会社による全役職員（正社員に限らず、契約社員等も含みます。^(注)）を対象とした定例のサステナビリティ研修の実績は、以下のとおりです。

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

(注) サステナビリティ研修は、契約社員等も含めた全役職員を対象としていますが、2021年度は契約社員等の雇用はありません。

(3) マテリアリティとSDGs

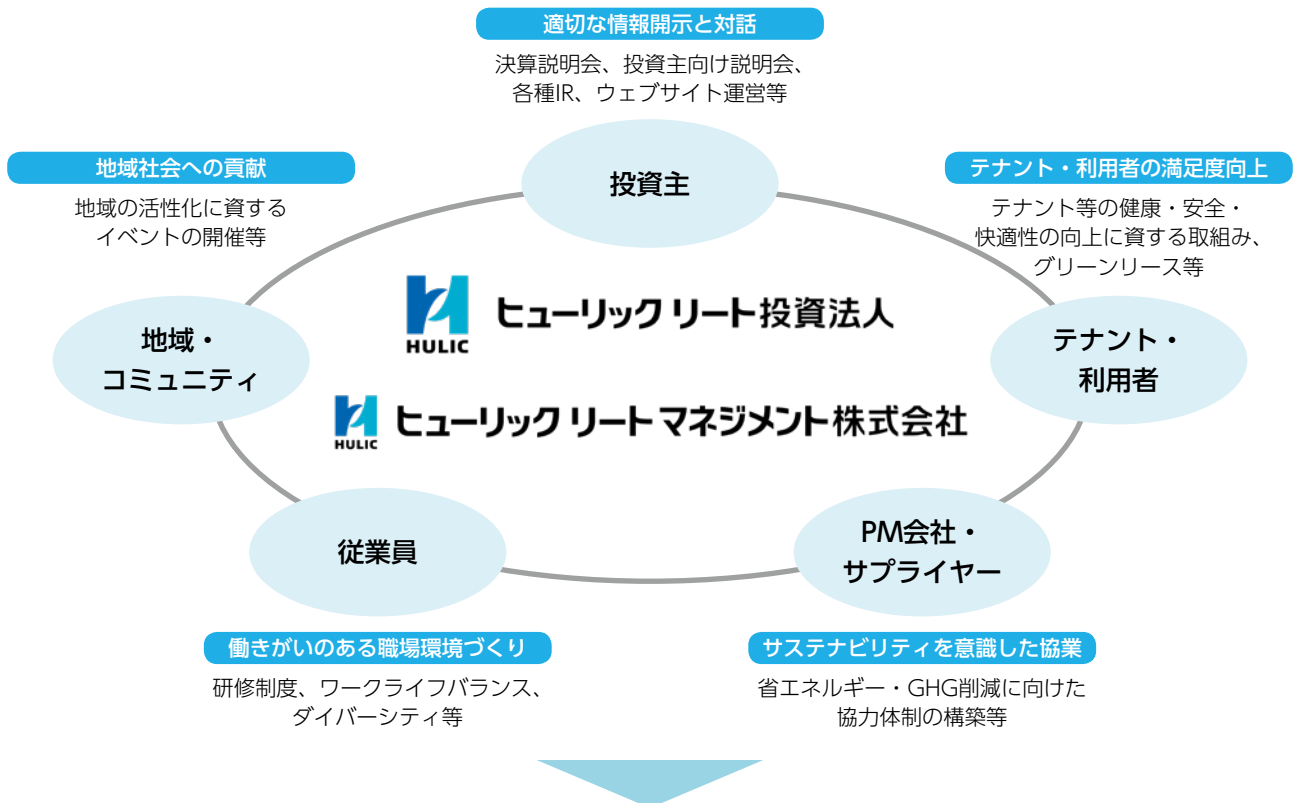
本投資法人及び本資産運用会社は、ESGに関するさまざまな課題の中で、SDGs（持続可能な開発目標）の考え方にに基づき、不動産投資法人として検討すべき課題を抽出し、その中でも特に取組みを強化すべき課題を「重要課題（マテリアリティ）」として特定しています。

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	   	P19～P34
	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	 	P34～P35
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	   	P41～P43
	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	 	P44
	5 働きがいのある職場環境（人材育成、ダイバーシティ等） ・ 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多様性・機会均等に留意した働きやすい職場環境の実現	  	P45～P52
	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	  	P53～P55
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		P57～P69

マテリアリティ特定の過程

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

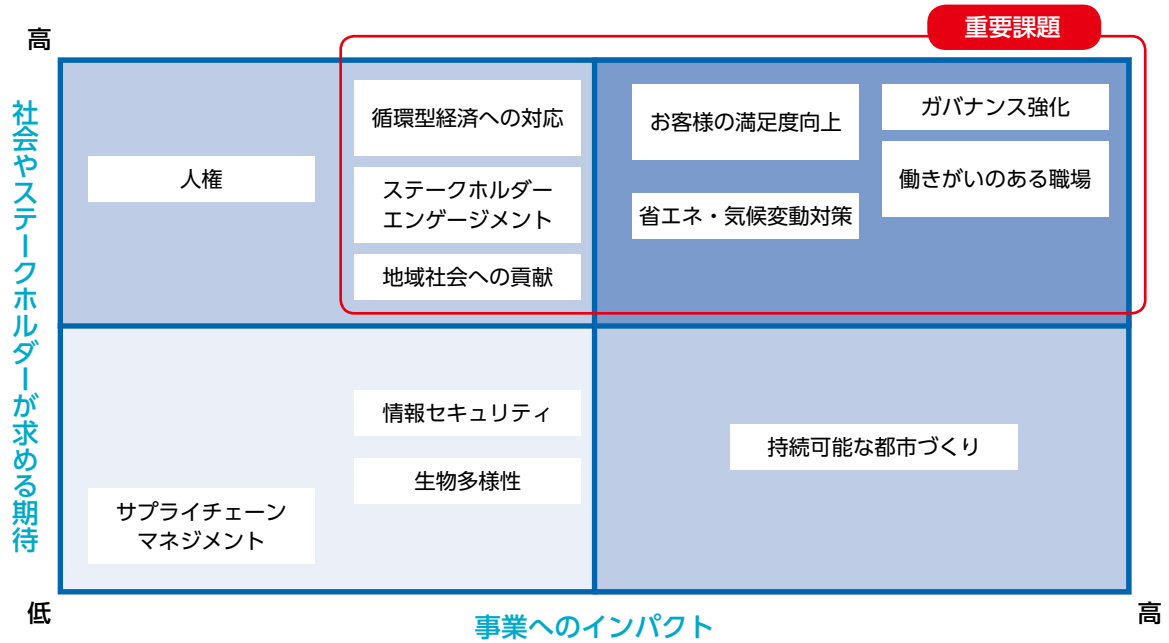


ステップ2：課題案の絞り込みと優先順位付け、マテリアリティ案の作成

- 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「5スター」の取得

本投資法人は、2021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」の両面でともに高い評価を受け、「GRESBレーティング」においても、2年連続で最上位となる「5スター」を取得し、同時に5年連続で「Green Star」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3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。



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用 ～J-REIT61銘柄中14銘柄が選定（2022年6月末時点）～

本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2022年6月の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。

なお、当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。

また、2022年3月には、MSCIのESG格付が「A」に格上げとなりました。

**2022 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数**



※本投資法人のMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（MSCIインデックス）の組入れや、MSCIのロゴ・商標・サービスマーク及びインデックス名を本資料内で使用することは、MSCIまたは関連会社による本投資法人のスポンサーシップ、保証、または宣伝を意図するものではありません。MSCIインデックスは、MSCIの独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックス及びロゴは、MSCIまたは関連会社の商標・サービスマークです。

(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

CO₂排出量ネットゼロ化

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賃貸建物^(注)におけるCO₂排出量を2030年にネットゼロ化することを掲げており、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限を有しない一棟貸、住宅系、非幹事共有物件と販売用不動産を除きます。

「RE100」の達成

ヒューリックは、2019年11月に、自社グループの事業で使用する電力の再生可能エネルギー100%化を目指す国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟しました。100%自社保有再生エネルギー設備（非FIT太陽光発電設備）による2024年までの「RE100」達成を目指しています。



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イニシアティブ (Science Based Targets) ベースで設定

ヒューリックは、2021年12月に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ました。

TCFD提言への賛同

ヒューリックは、サステナビリティを重視したマネジメントの実践の一環として脱炭素社会への移行を志向した取組みを不動産事業を通じて推進しています。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。



「健康経営優良法人2022(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、4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 Sector Relative Index

MSCI日本株女性活躍指数(WIN)

FTSE Blossom Japan Index

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数

(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	資金用途
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	資金用途
農林中央金庫 株式会社りそな銀行 株式会社新生銀行 株式会社あおぞら銀行	1,500	0.76300% (注)	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

(注) 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。

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	洪水リスクが高い地域の物件で水害が発生した場合、資産価値が減少し多額の修繕費が発生する	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	平均気温の上昇により、特に夏季は空調コストが増加する	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）

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。

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25%のエネルギー消費原単位の削減を目標（KPI）とする

GHG排出量

目標（KPI）

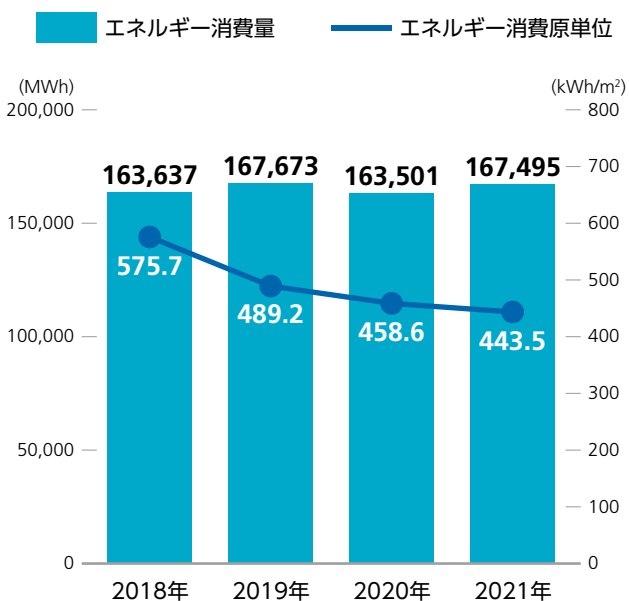
2030年末までに、ポートフォリオ全体において、2018年の実績値対比で30%のGHG排出原単位の削減を目標（KPI）とする

⑦実績

保有物件のエネルギー効率の向上、省エネルギーの推進によりエネルギー消費量とGHG排出量の削減に努めています。なお、GHG排出量については、2021年の2018年対比原単位削減率は-30.5%となり、設定している目標（KPI）を上回る削減率となりました。

実績値（ポートフォリオ全体）^{(注1) (注2) (注3)}

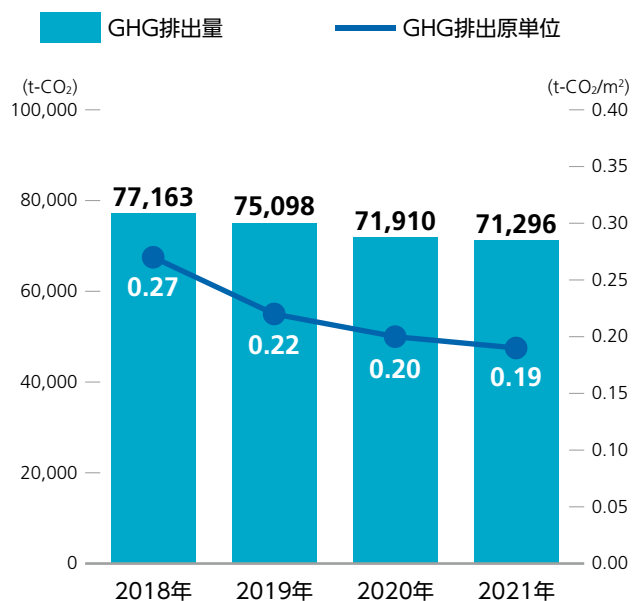
■ エネルギー消費量



2018年対比
原単位削減率

-23.0%

■ GHG排出量^(注4)



2018年対比
原単位削減率

-30.5%

GHG排出量^(注4)

	2018年	2019年	2020年	2021年
総排出量 (t-CO ₂)	77,163	75,098	71,910	71,296
スコープ1 (燃料) (t-CO ₂)	141	113	81	65
スコープ2 (電気・地域冷暖房) (t-CO ₂)	6,819	9,954	9,623	10,273
スコープ3 (スコープ2以外の間接排出) (t-CO ₂) ^(注5)	70,203	65,031	62,206	60,959
温室効果ガス排出原単位 (t-CO ₂ /m ²)	0.27	0.22	0.20	0.19
原単位算定面積 (m ²)	284,239	342,767	356,500	377,632

- (注1) 実績値（ポートフォリオ全体）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。
- (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) 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・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。

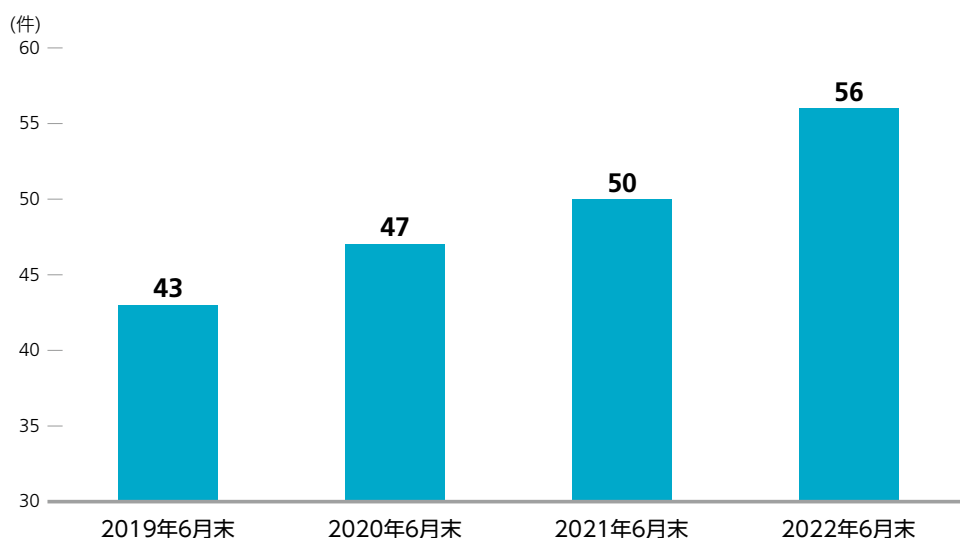
⑧保有物件における主な省エネ・節電設備の活用

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、2022年6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56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

2022年6月末現在、本投資法人の保有物件のうち合計11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)
2021年	43,939

CO₂排出量で年間約19.6t^(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。

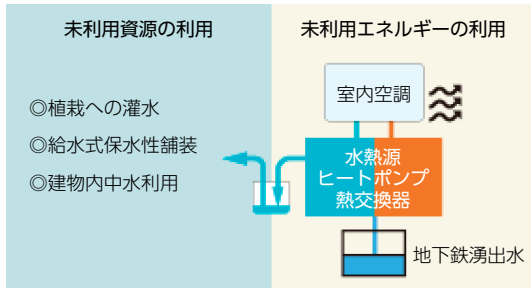


エネルギー管理ツール(ヒューリック浅草橋ビル)

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。



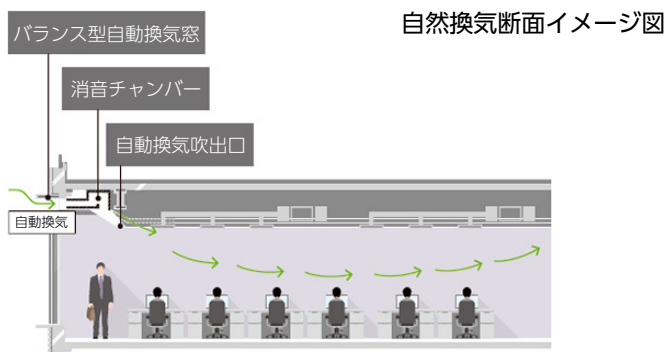
地下鉄湧出水の利用システム概念図



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吐出温度を制限



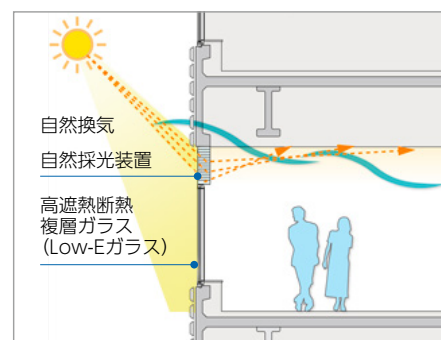
自然換気システム(ヒューリック虎ノ門ビル)

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。

⑨環境に配慮した取組み

テナントとの協働取組み

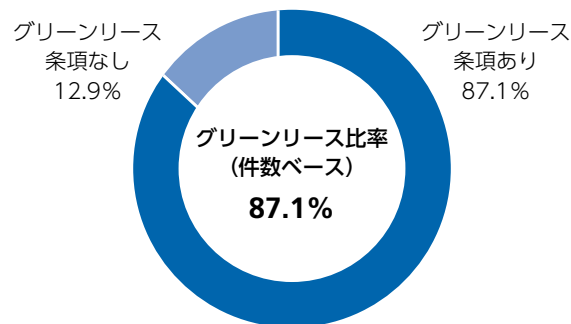
グリーンリース契約

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15期（2021年8月期）及び第16期（2022年2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87.1%（件数ベース）です。

■ オフィス（事務所区画）における第15期・第16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)

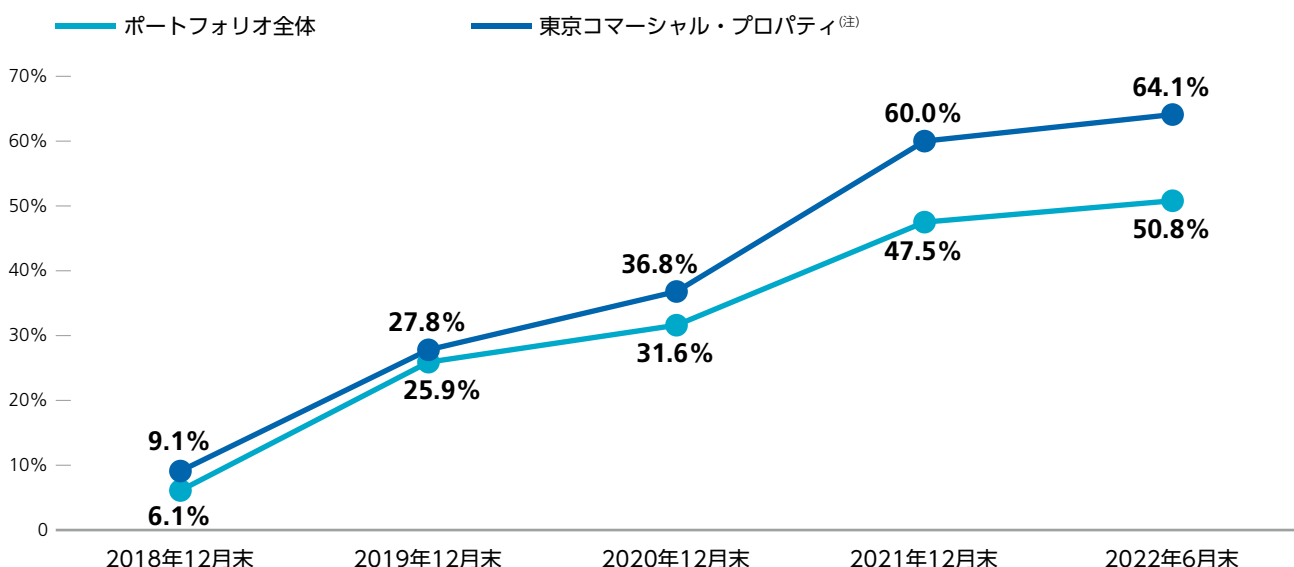
- ポートフォリオ全体におけるグリーンビルディング認証取得比率^(注1)
50%以上 (目標年：2025年末) ※物件数ベース^(注2)
- 東京コマーシャル・プロパティにおけるグリーンビルディング認証取得比率
60%以上 (目標年：2025年末) ※物件数ベース

(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。

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 (物件数ベース) の実績値は、以下の通りです。なお、2022年6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東京コマーシャル・プロパティのいずれにおいても、設定している目標 (KPI) を上回る比率となりました。



(注) 「東京コマーシャル・プロパティ」の区分は、本グラフに記載の全ての時点について、2022年4月14日付で改定した本資産運用会社の運用ガイドラインに基づいています。

■ グリーンビルディング認証の取得比率（延床面積ベース）（2022年6月末時点）^(注)

ポートフォリオ全体	60.4%
東京コマーシャル・プロパティ	79.8%

(注) 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定しています。

■ DBJ Green Building認証



DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために、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
2020	★★★★★	ヒューリック浅草橋ビル
2020	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ
2020	★★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル

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



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



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

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）



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。

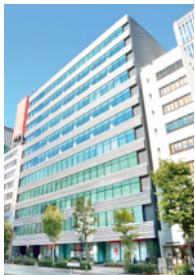
取得年	評価	物件名
2018	★★★	ヒューリック虎ノ門ビル
2019	★★★★★	HULIC &New SHIBUYA
2019	★★	トラストガーデン常磐松
2019	★★	相鉄フレッサイн東京六本木
2020	★★★★★	ヒューリック目白 ^(注1)
2020	★★★★	ヒューリック神田ビル
2020	★★★★	ヒューリック浅草橋ビル
2020	★★	ヒューリック浅草橋江戸通 ^(注2)
2020	★★	HULIC &New SHINBASHI ^(注3)

(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



ヒューリック
虎ノ門ビル



HULIC &New
SHIBUYA



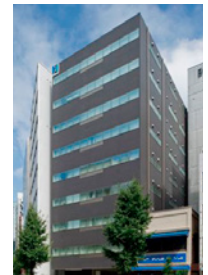
トラストガーデン
常磐松



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



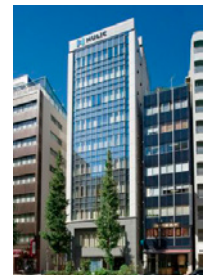
HULIC &New
SHINBASHI



チャームスイート
新宿戸山



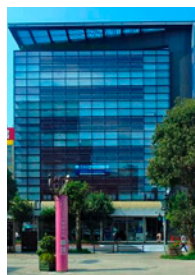
ヒューリック
志村坂上



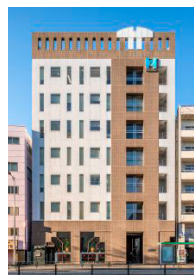
ヒューリック
神田橋ビル



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

CASBEE不動産評価認証



「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。

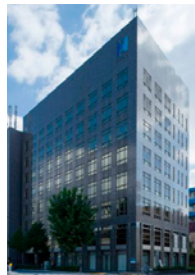
取得年	評価	物件名
2019	★★★★★	ヒューリック神谷町ビル
2019	★★★★★	ヒューリック高田馬場ビル
2020	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン
2020	★★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル
2020	★★★★★	HULIC &New SHIBUYA
2021	★★★★★	ヒューリック神田橋ビル
2021	★★★★★	ヒューリック蛸殻町ビル
2021	★★★★★	ヒューリック東日本橋ビル
2021	★★★★★	ヒューリック麹町ビル

取得年	評価	物件名
2021	★★★★★	ヒューリック目白
2021	★★★★★	ヒューリック神田ビル
2021	★★★★★	ヒューリック銀座7丁目ビル
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	★★★★★	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

(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
神谷町ビル



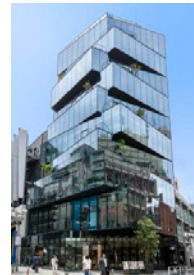
ヒューリック
高田馬場ビル



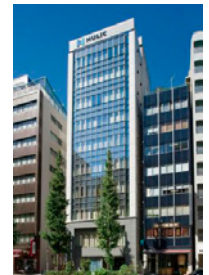
虎ノ門ファースト
ガーデン



ヒューリック
渋谷一丁目ビル



HULIC &New
SHIBUYA



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
東日本橋ビル



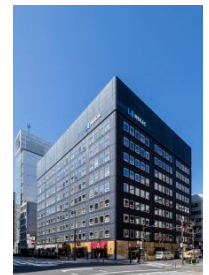
ヒューリック
麹町ビル



ヒューリック
目白



ヒューリック
神田ビル



ヒューリック
銀座7丁目ビル



ヒューリック
両国ビル



ヒューリック
浅草橋江戸通



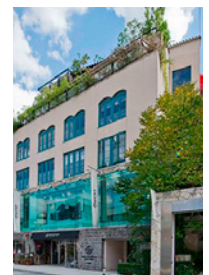
ヒューリック
中野ビル



ヒューリック
八王子ビル



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

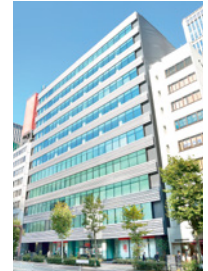
CASBEEウェルネスオフィス評価認証



「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
2019	★★★★	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）



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
2018	A	グランダ学芸大学
2019	A	チャームスイート新宿戸山
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

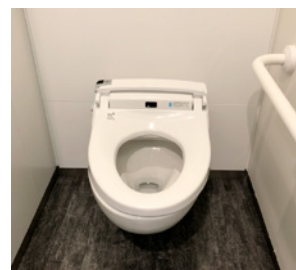
(3) 循環型経済への対応（水資源の有効活用、廃棄物削減など）

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)

	使用量(千㎡)	原単位(㎡)
2019年	404	1.18
2020年	312	0.88
2021年	337	0.90

(注) 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。

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)

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)

	廃棄物量(t)
2019年	1,498
2020年	1,020
2021年	900

(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。

(注2) 実績値は、データ提出を受けた廃棄物量を集計したものととなります。

(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。

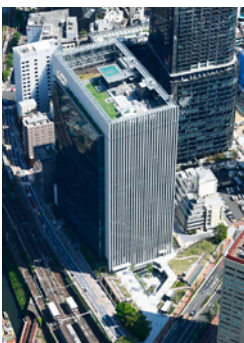
都市再開発により開発された物件への投資

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。

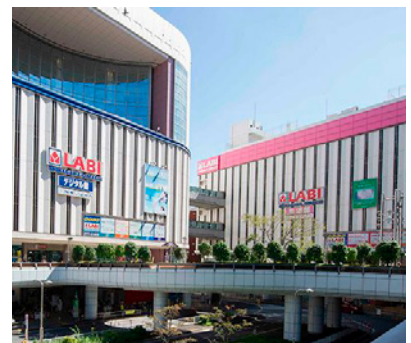
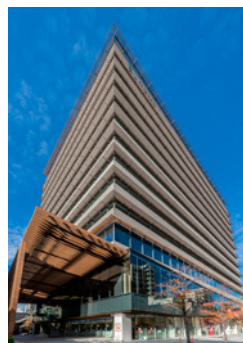
本投資法人が保有する都市再開発により開発された物件の一例



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「東京商業・プロパティ（オフィス・商業施設）」は、主に東京圏の駅近又は繁華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2022年6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77.3%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)

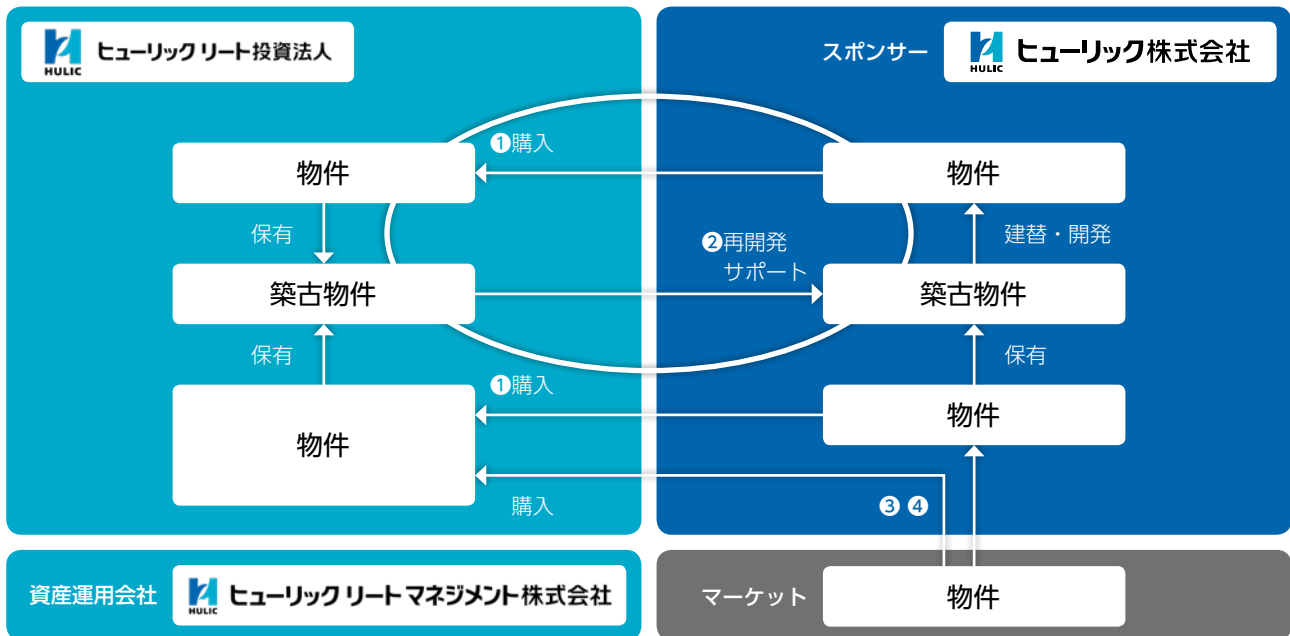


ヒューリック八王子ビル
(2020年10月取得)

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

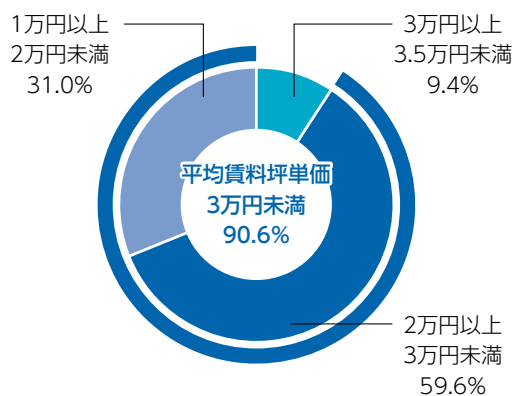
本投資法人及び本資産運用会社は、未開発用地における開発については、開発行為が対象用地及び周辺の自然環境や生態系に影響を及ぼすこと等を考慮し、開発後にグリーンビルディング認証を取得する等、自然環境の保護に配慮します。

④中小企業への賃貸

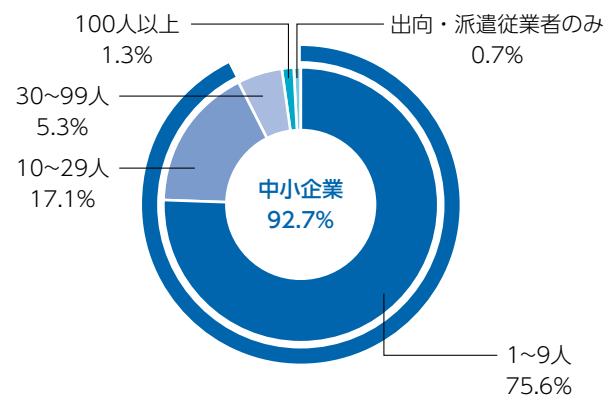
本投資法人は、オフィスビルについては東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域に所在する物件に投資しており、平均賃料坪単価が3万円未満の入居テナントが約9割（賃貸可能面積ベース）^(注)に上る等、中規模・小規模の事業者にも比較的手が届きやすい賃料水準の物件が多数を占めています。我が国において、従業員30人未満の中小企業は企業全体の92.7%を占め、日本経済を支える存在でもあり、本投資法人は保有物件の賃貸を通じて中小企業にビジネスの場を提供していると考えています。

(注) 第16期末（2022年2月末）時点のオフィスの物件毎の平均賃料について、賃貸可能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（賃貸可能面積ベース）



■ 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

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止の観点から、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・喫煙室の一時使用停止・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。

新型コロナウイルス感染症感染拡大防止への取組み

日々の清掃（高頻度接触部位の除菌等を含む）の徹底



検温装置とアルコールスタンド消毒液の設置



エレベーターホールのテレビモニタに感染症対策の広告を掲載



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。

■ 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



■ 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。



エレベーターホールにテレビモニタを設置



エレベーターかご内扉にプロジェクターで投影

(2) 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

2021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193件（うち海外38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。



(3) 働きがいのある職場環境（人材育成、ダイバーシティ等）

①人材確保・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/>

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、社員全員（正社員に限らず、契約社員等も含みます。^(注)）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、本資産運用会社の社員全員（正社員に限らず、契約社員等も含みます。^(注)）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、社員全員（正社員に限らず、契約社員等も含みます。^(注)）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）

(注) 契約社員等も含めた全従業員を対象としていますが、2021年度は契約社員等の雇用はありません。

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することができます。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・海外留学		
人材育成プログラム プロジェクトレビュー、テーマ別プロジェクトなど（業務に組み込む）		
教育配置期間 新入社員研修 複数部署 ローテーション	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 ～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）・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
研修を受けた従業員の割合 ^(注2)	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
年間研修費用 ^(注4)	272千円	441千円	387千円	493千円	372千円

(注1) 本表記載の数値は、契約社員等も含めた従業員（従業員兼務役員及びスポンサーからの出向社員を含みます。）を対象に算出しており、2017年度の数値には2017年度末に在籍していた契約社員等1名を含みます。なお、2018年度、2019年度、2020年度及び2021年度は、契約社員等の雇用はありません。

(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（スポンサーからの出向社員を含みます。）。

- ・不動産証券化協会（ARES）認定マスター 15名
- ・宅地建物取引士 19名
- ・不動産鑑定士 3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
- ・二級建築士 1名

※2022年6月30日時点

■ 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（正社員に限らず、契約社員等も含みます。^(注)）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%

(注) 「キャリア面談」は、契約社員等も含めた全従業員を対象としています。2018年度、2019年度、2020年度及び2021年度は契約社員等の雇用はありません。

■ 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（正社員に限らず、契約社員等も含みます。^(注)）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%

(注) 「代表取締役社長との個別面談」は、契約社員等も含めた全従業員を対象としています。2021年度は契約社員等の雇用はありません。

ワークライフバランス

■ 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（正社員に限らず、契約社員等も含みます。^(注)）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（2021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。

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 等

(注) 「社長アンケート」は、契約社員等も含めた全従業員を対象としています。2021年度は契約社員等の雇用はありません。

■ 福利厚生

本資産運用会社及びヒューリックグループでは、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（全従業員）
- ・介護のための休業、休暇、短時間勤務制度（全従業員）
- ・福利厚生サービス提供会社との連携（全従業員）
- ・法定項目を上回る健康診断制度の提供（全従業員）
- ・役員持投資口会・従業員持投資口会制度^(注1)（全従業員）
- ・在宅勤務制度（全従業員）
- ・時差出勤制度（全従業員）
- ・グループ懇親会（立食パーティー）の実施（年1回）（契約社員等も含めた全従業員）^(注2)

(注1) 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（ヒューリックへの出向社員等を除きます。）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。2022年6月30日時点で、本資産運用会社の全取締役が役員持投資口会に加入しています。

(注2) 契約社員等も含めた全従業員を対象としていますが、2021年度は契約社員等の雇用はありません。また、2021年度は、新型コロナウイルス感染症感染拡大防の観点から、実施を見合わせています。

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
健康診断受診率	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、従業員の快適性に配慮した執務スペース整備のため、コーヒーマーカー（利用無料）の設置や、カフェテリアスペースの設置を実施しています。

■ 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
有給休暇取得率 ^(注)	67.2%	70.8%	46.4%	56.9%

(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
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

(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。

■ 新型コロナウイルス感染症感染拡大防止への取組み

本資産運用会社では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止策の一環として、従業員に対して下記の様な取組みを実施しています。

【新型コロナウイルス感染症感染拡大防止策の一例】

- ・在宅勤務制度の導入
- ・時差出勤の活用
- ・オフィス内の飛沫防止パネルの設置
- ・オフィス内外での手指消毒・マスク着用の徹底
- ・新型コロナウイルスワクチン職域接種の提供

■ 従業員からの苦情相談窓口

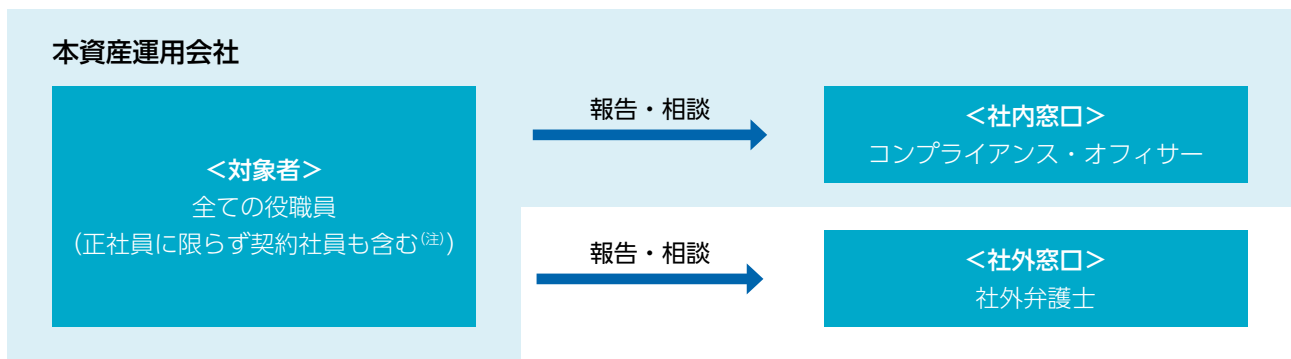
本資産運用会社では、役職員（退職後1年以内の者を含みます。）^(注)が利用可能な「コンプライアンス・ホットライン」を設置しており、法令や企業倫理に反する虞のある行為があった場合の相談窓口に加え、ハラスメントや人権に関する相談窓口を設け、リスクの未然防止や発生時の影響を最小化するための体制を整備しています。

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することで、制度が適切に機能するよう努めています。

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。



(注) 「コンプライアンス・ホットライン」は、契約社員等も含めた全役職員が利用できますが、2021年度は契約社員等の雇用はありません。

ダイバーシティ

■ 本資産運用会社の従業員の状況

本資産運用会社では、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、人材のダイバーシティを図っています。社員がより安心して働ける人事制度（こども休暇等）も早くから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
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
うち女性	3年1ヶ月	3年9ヶ月	4年3ヶ月	5年2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
離職者数	1名	0名	0名	1名
離職率 ^(注3)	4.2%	0.0%	0.0%	3.8%
女性従業員数 ^(注4)	8名	7名	7名	7名
従業員に占める比率 ^(注5)	33.3%	26.9%	25.9%	26.9%
女性管理職数 ^(注6)	0名	3名	2名	2名
管理職に占める比率 ^(注7)	0.0%	17.6%	11.8%	14.3%
新規採用従業員数	5名	3名	1名	4名
うち女性	1名	0名	0名	1名
従業員に占める比率 ^(注8)	4.2%	0.0%	0.0%	3.8%

- (注1) 本表記載の数値は、各年度末に在籍している従業員（従業員兼務役員及び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、2018年度、2019年度、2020年度及び2021年度は、契約社員等の雇用はありません。
- (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月未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
M&Aの発生	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
役職員の解雇	0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名	0名

(4) 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年度及び2021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、東京都中央区が主催する「まちかどクリーンデー」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。



(5) 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^(注)

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。2021年度で9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132点を受領し、公開2次審査（2021年度は、新型コロナウイルス感染症感染拡大防止のため、リモート形式で開催）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、2020年から認定NPO 法人しんぐるまざあず・ふぉーらむ（以下「SMF」といいます。）と協働して、こどもと一緒に過ごす時間が少ないひとり親世帯に対し、親子で一緒に過ごす「楽しい時間」を贈る親子イベントの企画・提供を開始しました。2021年については、新型コロナウイルス感染症感染拡大を受けてイベントの実現は困難であると判断し、その代替としてSMFが新たに開始した、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により収入が減少したひとり親世帯への食品支援活動に対し10百万円、及び植林活動の御礼として福島県西白河地方森林組合よりいただいたお米（約600kg）の寄付を実施しました。

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貢献しています。

(注) 2020年度及び2021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。

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、様々な社会問題意識を持ち、当事者意識で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。2009年から毎年継続して実施している従業員参加型のボランティアの里山保全活動においては、2019年度はヒューリックグループの計33名の従業員及びその家族が参加しました。

(注) 2020年度及び2021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。



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2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。

役職名	氏名	選任理由	直近期(第16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)	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% (8回／8回)	24口 ^(注)
監督役員	島田 邦雄 (男性)	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。	100% (8回／8回)	—
	中村 里佳 (女性)	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% (8回／8回)	—

(注) 第16期（2022年2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。

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16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	島田 邦雄	3,000千円
	中村 里佳	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16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	25,752千円 ^(注)

(注) 英文財務諸表監査報酬、新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬、第三者保証業務に係る報酬及び助言業務に係る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。

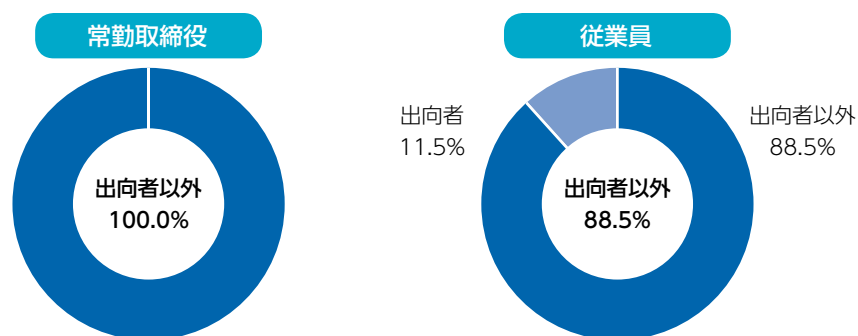
運用報酬	算定方法
運用報酬Ⅰ	直前期の期末総資産額×0.50%（上限料率）
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金（DPU）×運用報酬Ⅱ控除前営業利益×0.004%（上限料率）
取得報酬	不動産関連資産の取得代金×1.0%（上限料率） ※利害関係者からの取得は0.5%（上限料率）
譲渡報酬	不動産関連資産の譲渡代金×1.0%（上限料率） ※利害関係者への譲渡は0.5%（上限料率） ※譲渡益が発生しない場合、発生しない ※調整前譲渡報酬額が譲渡益の額を超える場合は、当該譲渡益相当額をもって譲渡報酬とする
合併報酬	合併の相手方の不動産関連資産の評価額×1.0%（上限料率） ※相手方の保有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る

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

2022年6月末時点における、本資産運用会社の常勤取締役3名は、いずれもスポンサーからの出向者に該当せず、スポンサーからの出向者は従業員3名（従業員総数^{（注）}に占める割合は11.5%）のみです。



（注）従業員総数には、従業員兼務役員2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、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（ヒューリックへの出向社員等を除きます。）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。

2022年6月30日時点で、本資産運用会社の全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16期末（2022年2月末）時点で、ヒューリックは本投資法人の投資口を152,470口（保有比率10.58%）保有しています。

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。

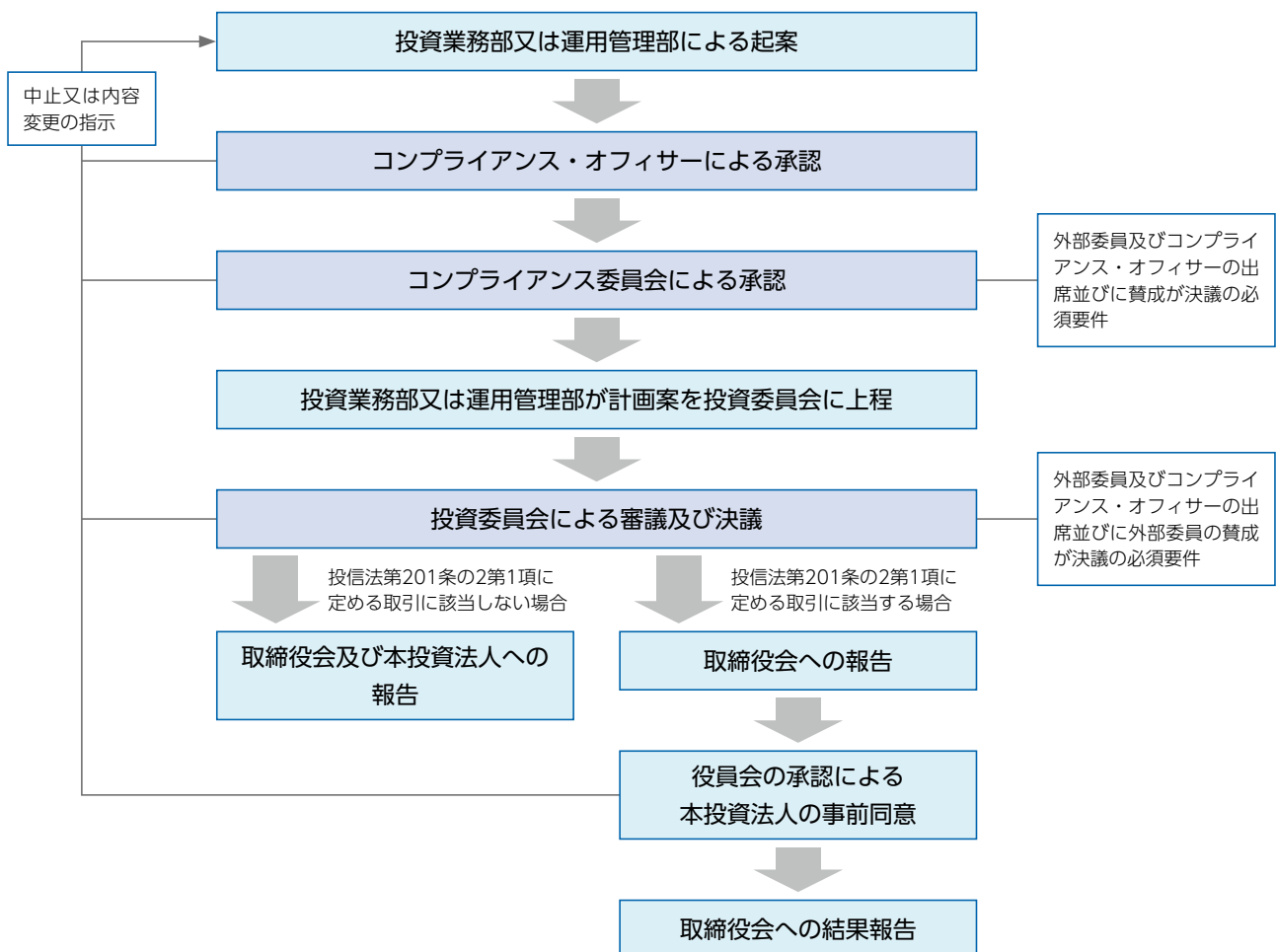
なお、本レポート発行日現在、コンプライアンス・オフィサーは、ヒューリック在籍経験のない常勤取締役です。

(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2名（弁護士・公認会計士）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（2021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）

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、2021年度の定期監査は、2021年6月30日を監査基準日として、2021年6月から7月にかけて実施しました（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、2020年度内部監査フォローアップの14項目）。監査結果は、2021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（正社員に限らず、契約社員等も含みます。^(注)）を対象とした定例のコンプライアンス研修（毎月開催：2021年度実績は12回）や、入社・異動者向けや各部の特性等を鑑みた個別研修を実施しています。

(注)「コンプライアンス研修」は、契約社員等も含めた全役職員を対象としていますが、2021年度は契約社員等の雇用はありません。

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）

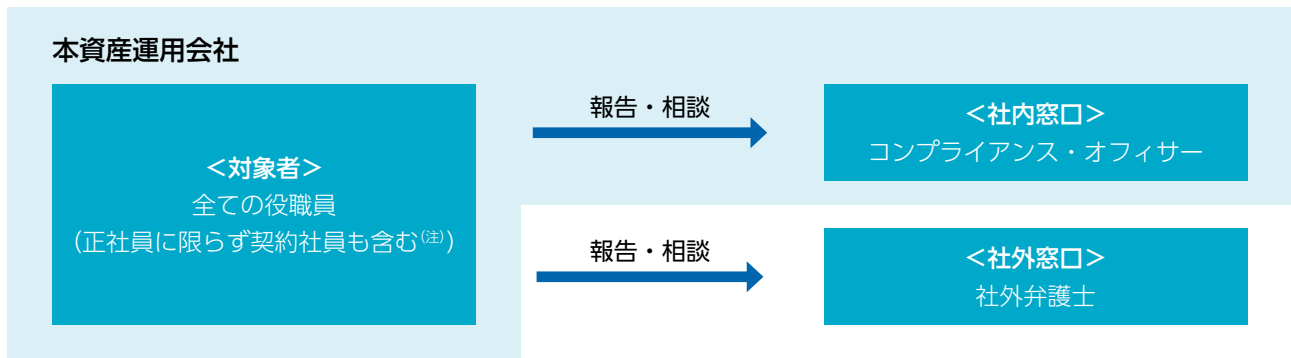
本資産運用会社では、役職員（退職後1年以内の者を含みます。）^(注)が利用可能な「コンプライアンス・ホットライン」を設置しており、法令や企業倫理に反する虞のある行為があった場合の相談窓口に加え、ハラスメントや人権に関する相談窓口を設け、リスクの未然防止や発生時の影響を最小化するための体制を整備しています。

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することで、制度が適切に機能するよう努めています。

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。



(注) 「コンプライアンス・ホットライン」は、契約社員等も含めた全役職員が利用できますが、2021年度は契約社員等の雇用はありません。

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 19名
- ・不動産証券化協会（ARES）認定マスター 15名

※2022年6月30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。

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