



ヒューリックリート投資法人

2020年 ESGレポート

発行日：2020年10月1日

目次

トップメッセージ	3
ESGに関する基本方針と推進体制	4
(1) 本投資法人と本資産運用会社の概要	4
(2) サステナビリティ推進体制	6
(3) マテリアリティとSDGs	10
(4) 本投資法人に対する外部評価	13
(5) ヒューリックの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
環境 (Environment)	15
(1) 省エネルギー・地球温暖化防止対策の推進	16
(2) グリーンビルディング認証の積極的な取得推進	21
(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）	25
社会 (Society)	27
(1) お客様（テナント・利用者）の満足度向上	28
(2) ステークホルダーへの情報開示と対話	31
(3) 働きがいのある職場環境（人材育成、ダイバーシティ等）	32
(4) 地域社会への貢献	35
(5) ヒューリックグループの社会貢献活動	36
ガバナンス (Governance)	37
(1) コーポレートガバナンス	38
(2) コンプライアンス	42
(3) リスク管理	48

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、2019年1月1日から2019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、2019年1月1日から2019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
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

■ トップメッセージ

2008年の金融危機を経て、それまでの短期的な利益を目指す経営姿勢が見直され、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層向上しています。特に、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）（併せて以下「ESG」といいます。）への配慮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るようになっており、足もとにおいても、世界経済が新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染拡大の大きな影響を受ける中、このような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は、本資産運用会社が、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いう考えのもと、2016年3月に「サステナビリティ方針」を策定したことをはじめ、本投資法人及び本資産運用会社は、環境への配慮やお客様（テナント・利用者）の満足度の向上、地域社会への貢献に係る取組み、利益相反取引防止の実効性を高める取組みなど、ESGに配慮した取組みを継続的に実施してきました。

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、本投資法人及び本資産運用会社がESGに対して取り組んできた内容について、投資主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発行しました。

また、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、活用してまいりたいと考えております。

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

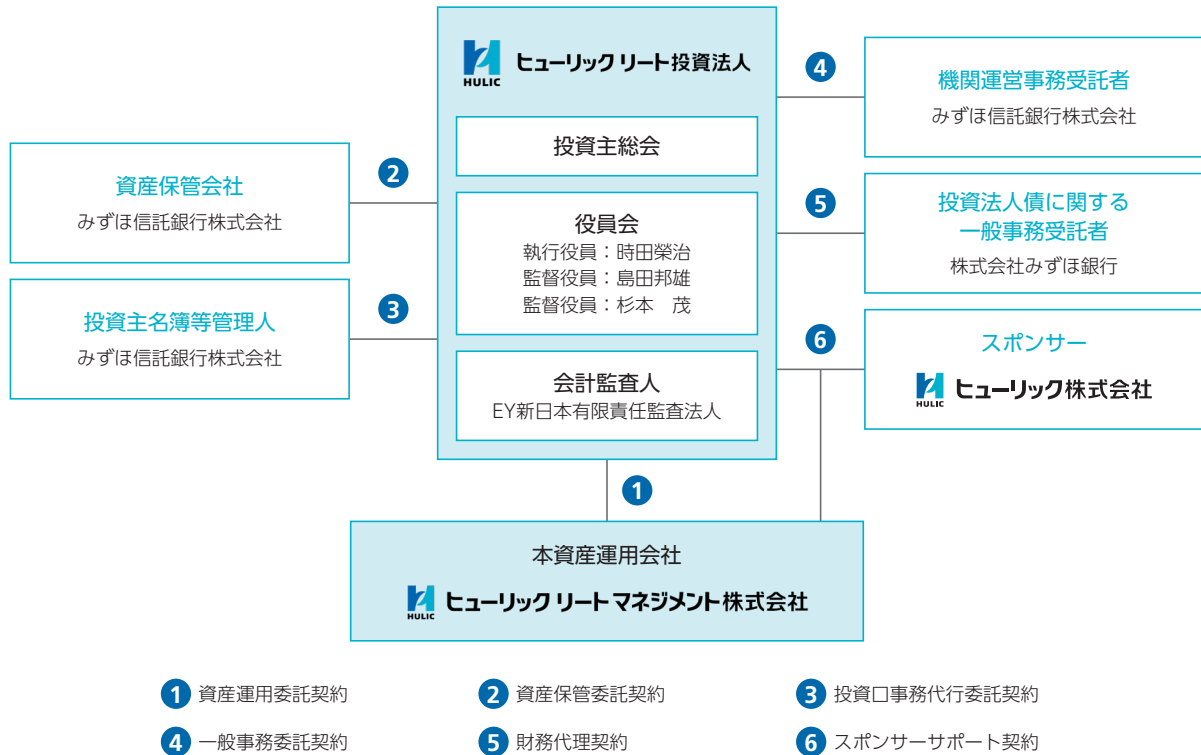
時田 榮治



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。

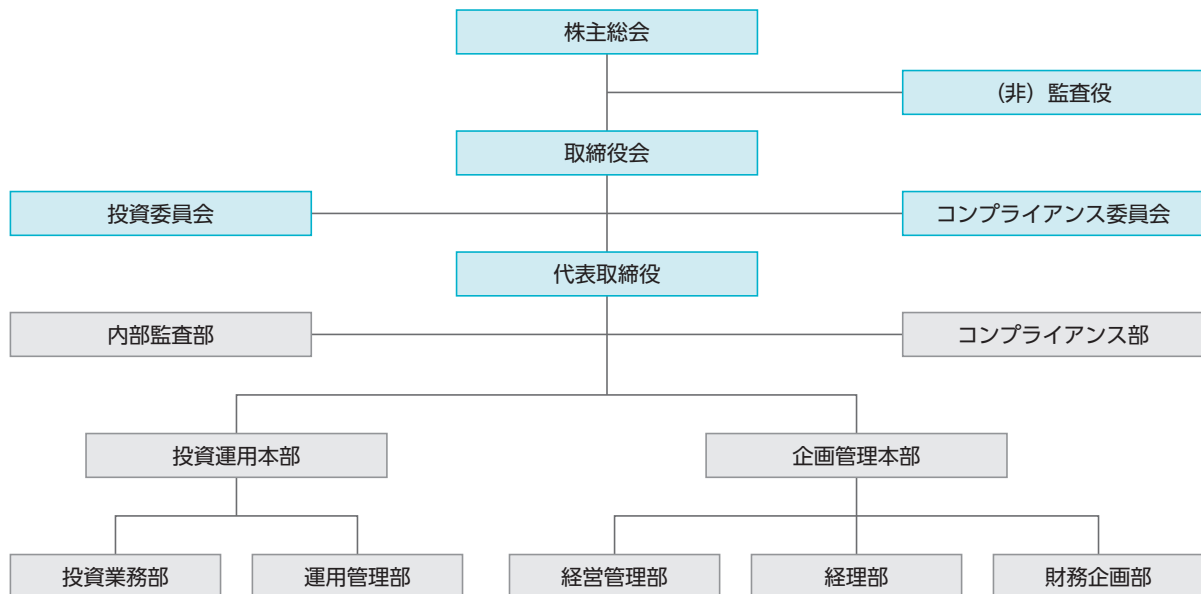
投資法人名	ヒューリックリート投資法人 (Hulic Reit, Inc.)
代表者名	執行役員 時田 榮治
所在地	東京都中央区八丁堀二丁目26番9号
電話番号	03-6222-7250 (本資産運用会社の電話番号を記載しています。)
上場日	2014年2月7日
上場証券取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (証券コード: 3295)
決算期	2月、8月

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 時田 榮治
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. 地球温暖化防止

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、地球温暖化防止に貢献していきます。

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、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。

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か月に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）
- 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

(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、2019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・地球温暖化防止対策の推進 ・ 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	   	P16～P24
	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	 	P25～P26
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	   	P28～P30
	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	 	P31
	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	  	P32～P34
	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	  	P35～P36
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		P38～P48

マテリアリティ特定の過程

ステップ1：課題の抽出

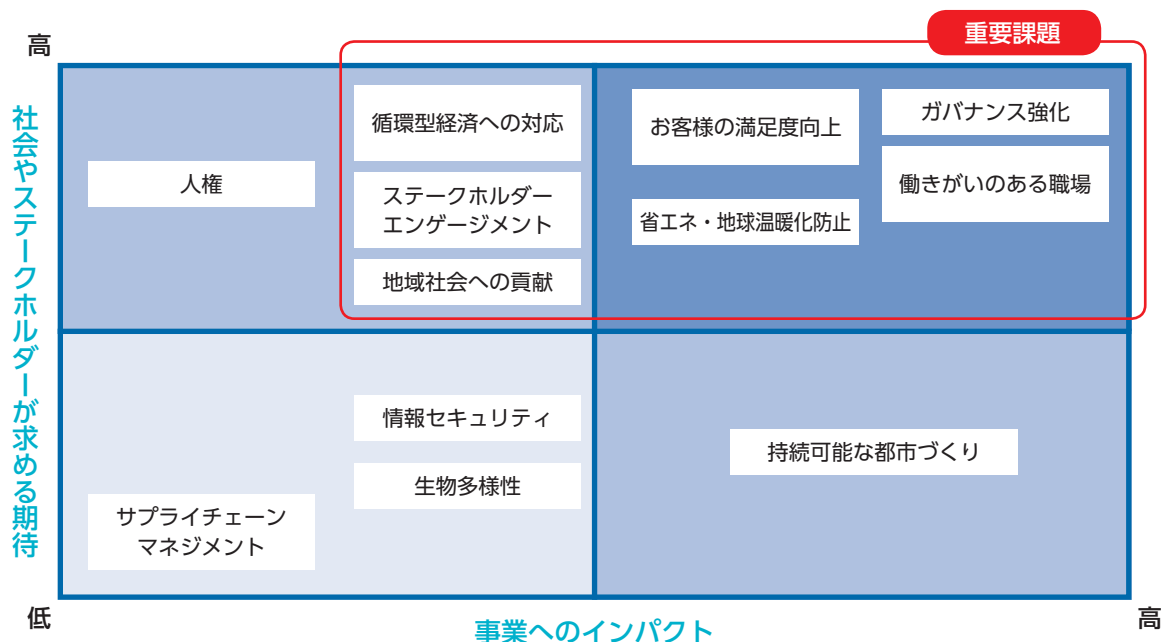
- 本投資法人の持続的な成長を考えるうえで考慮すべき課題となりうる要素をSDGs、GRI、GRESB、ESG格付会社の評価項目等を参考に、環境・社会・ガバナンス面から広範囲に抽出

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、ステークホルダーを代表した有識者の意見・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



有識者によるレビュー（抜粋）

ヒューリックリート投資法人およびヒューリックリートマネジメント株式会社（以下併せて「当社」という。）は、当社の「事業へのインパクト」と「社会やステークホルダーが求める期待」の2軸のマトリックスにより、7つのマテリアリティを特定した。その中でも「ガバナンス強化」、「働きがいのある職場」、「お客様の満足度向上」、「省エネ・地球温暖化防止」の4項目がより事業へのインパクトが高いものとして重視されており、当社の事業内容やREITを取り巻く様々なESG課題を鑑みても妥当な内容と考えられ、以下の点が特徴的と言えよう。

- 当社の経営者の意思により、ガバナンス強化が最上位に置かれており、資産運用会社の主要な役員の報酬に投資口価格相対パフォーマンス連動報酬を導入する等の施策にガバナンス重視の姿勢が表れていること。
- お客様の満足度向上においては、新型コロナ禍も踏まえ、「顧客の健康・安全・快適性」を強調し、既に健康と快適性に係るビル認証の取得にも取り組んでいること。
- 省エネ・地球温暖化防止については、2030年に向けたエネルギー消費量・GHG排出量削減とグリーンビルディング認証の取得比率に関する目標（KPI）を制定しており、個別の取組みでも自然換気システムの利用等スポンサーであるヒューリックの先進的な技術が取り入れられている物件に投資運用していること。

今後、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）への賛同表明も行ったヒューリックグループの一員として物理的リスク、移行リスクに関する認識と取組みにも期待したい。



CSRデザイン環境投資顧問株式会社
代表取締役社長

堀江 隆一氏

CSRデザイン環境投資顧問株式会社代表取締役社長。不動産・インフラ投資運用へのESG組込みに係る支援業務や、環境不動産・サステナブルファイナンスに関する公的な調査業務を行う。
東京大学法学部卒、カリフォルニア大学バークレー校MBA、国土交通省「ESG投資の普及促進に向けた勉強会」座長などを歴任。「21世紀金融行動原則」環境不動産WG共同座長、「責任投資原則（PRI）」日本ネットワーク・アドバイザリーコミッティ委員、「国連環境計画金融イニシアティブ」不動産WG特別顧問などを兼務。

(4) 本投資法人に対する外部評価

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用 ～J-REIT63銘柄中8銘柄が選定（2020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、2020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。

2020 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得

本投資法人は、2019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「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面でともに高い評価を受け、3年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スター」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5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。





(5) ヒューリックの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り組み、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。

こうした取り組みが評価され、複数のESGインデックスに組み入れられています。

参加するイニシアチブ

TCFDの提言への賛同

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低炭素社会への移行を志向した取り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^(注)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議論を開始しました。

(注) TCFDとは、金融安定理事会によって設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース」の略で、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。



「RE100」への加盟

ヒューリックは、2019年11月に、再生可能エネルギー100%での事業運営を目指す国際的なイニシアティブ「RE100」に加盟し、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2025年での「RE100」達成を宣言しました。



外部評価

「プラチナくるみん」認定取得

ヒューリックは、次世代育成支援対策推進法に基づき、子育てサポートについて高い水準で取り組んでいる企業として、厚生労働大臣より「プラチナくるみん認定」を受けました。



「健康経営優良法人2020(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、2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 Global Index Series

FTSE Blossom Japan Index

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)

E

Environment

環 境

(1) 省エネルギー・地球温暖化防止対策の推進

本投資法人及び本資産運用会社では、省エネルギー・地球温暖化防止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。

①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。

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

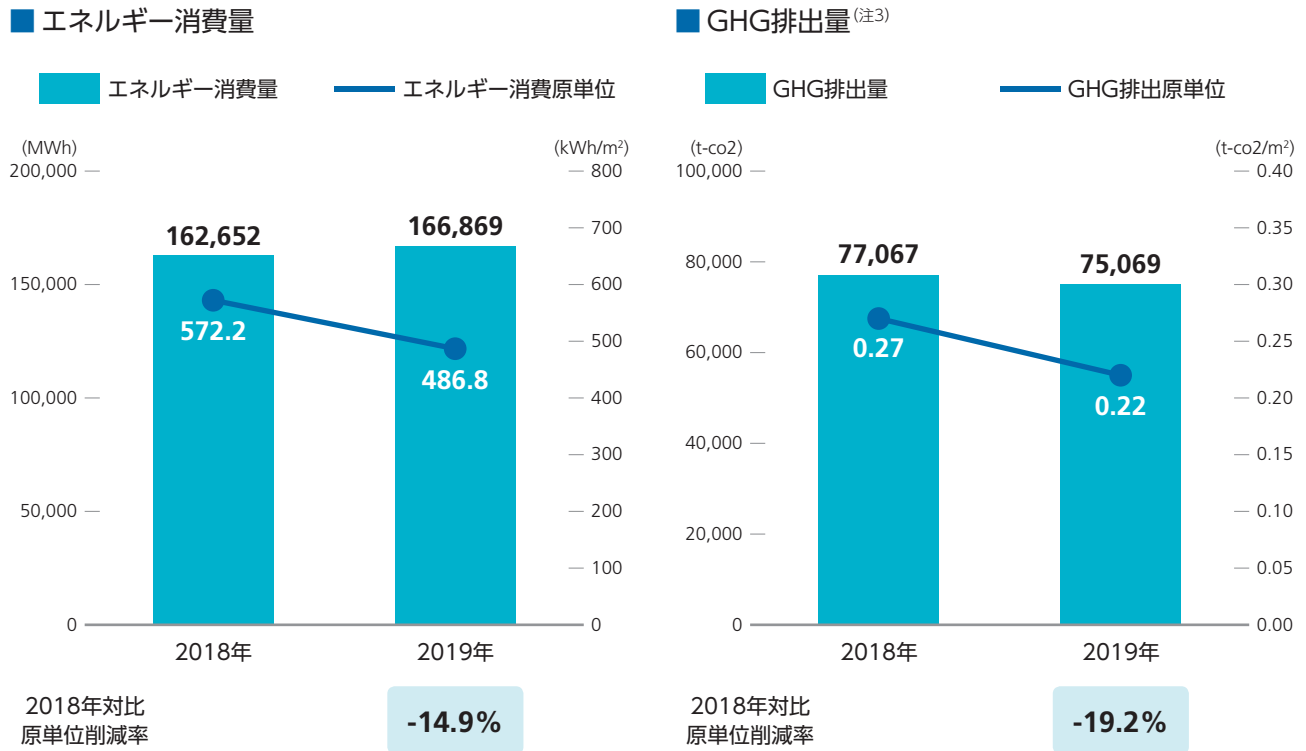
GHG排出量

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

②実績

実績値（ポートフォリオ全体）（注1）（注2）



2019年の高い削減実績については、2018年9月に取得した環境配慮型ビルである「品川シーズンテラス」等のエネルギー効率の良い物件の実績値が寄与したことが主な要因です。

- （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） 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。

③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照明の採用

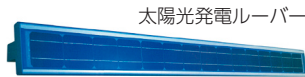
2020年8月末時点において、本投資法人の保有物件の82.5%（物件数ベース）（注）にLED照明が導入されています。

- （注） 本投資法人の保有物件のうち、専有部または共用部の一部または全部にLED照明が導入されている物件数を保有物件数（底地のみを保有している物件を除きます。）で除して算出しています。

太陽光発電設備の利用

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

都内オフィスビル最大容量となる150kWの太陽光発電ルーバーが建物南面に設置されています。



太陽光発電ルーバー



御茶ノ水ソラシティ



品川シーズンテラス



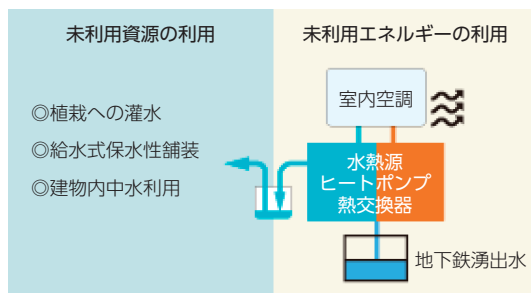
ヒューリック浅草橋ビル

水・外気の有効活用

■ 地下湧水や下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。

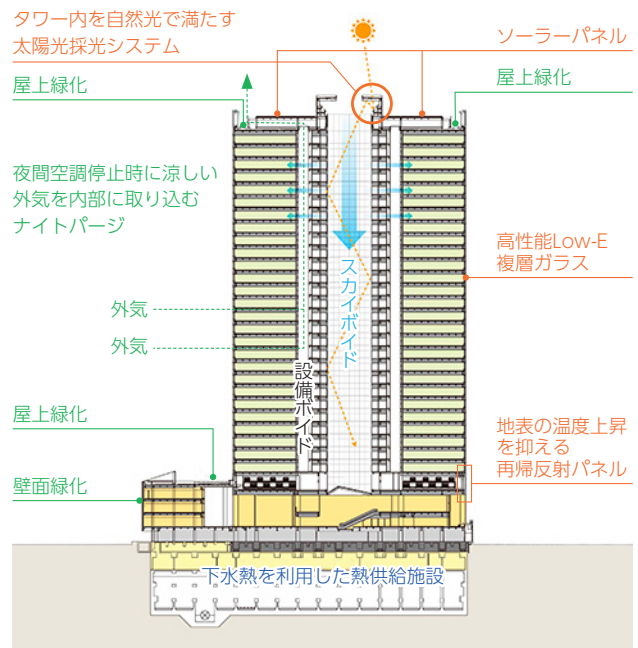
品川シーズンテラスにおいては、下水熱を利用した空調設備を使用しています。



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)



自然エネルギー活用概念図
(品川シーズンテラス)

■ 大風量外気冷房やナイトパージによる空調負荷の低減

外装材等による熱負荷の低減

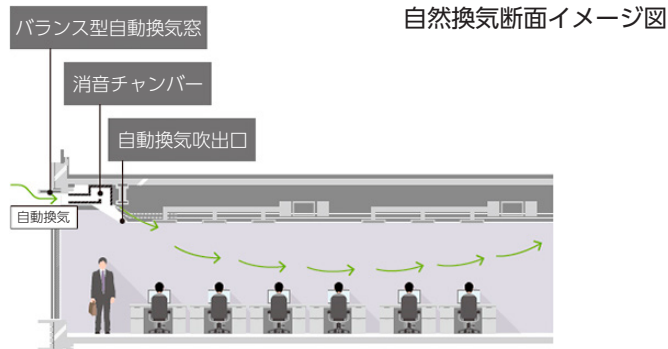
■ Low-E複層ガラスによる熱負荷の低減

■ 太陽光追尾型電動ブラインドによる熱負荷の低減

■ 再帰反射形状パネルが外装に設置されている事による周囲の熱環境の改善

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



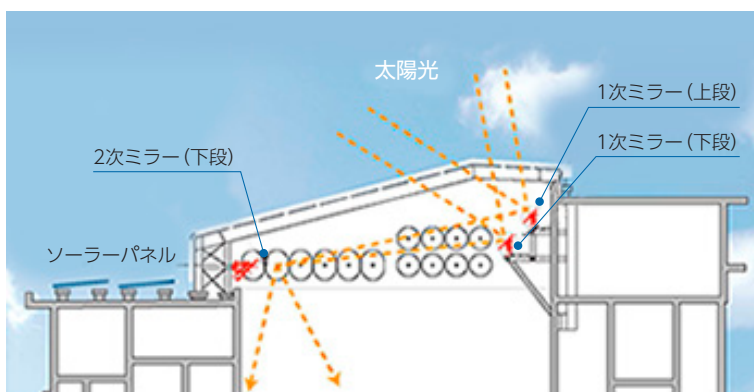
自然換気システム(ヒューリック虎ノ門ビル)

自然採光システムの利用

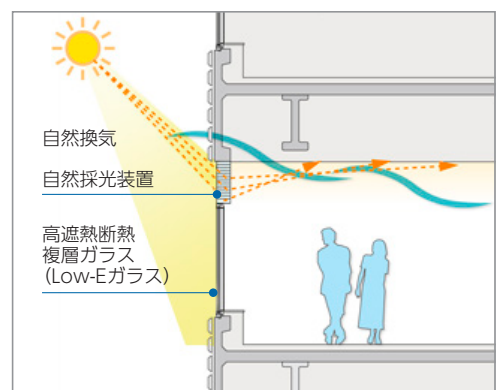
自然採光システムは、変化する季節・時間（太陽の位置・高度）にあわせて太陽光を室内天井面に取り込むことができるシステムです。品川シーズンテラスでは、自動追尾型の1次ミラーが任意方向の光を受けて、2次ミラーに照射し、空間に光を組み込むシステムが使用されており、また、ヒューリック虎ノ門ビルでは、シャープ株式会社と共同開発した自然採光フィルムが使用されており、照明電力を削減しています。



自然採光フィルム(ヒューリック虎ノ門ビル)



太陽光採光システムイメージ図(品川シーズンテラス)



自然採光イメージ図(ヒューリック虎ノ門ビル)

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。

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

■ 緑化広場



品川シーズンテラス

「第31回都市公園等コンクール」にて、一般社団法人日本公園緑地協会会長賞を受賞しています。3.5haの広大な緑地が広がり、ヨガやオープンシアター等の各種イベントが開催されています。



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。

(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)

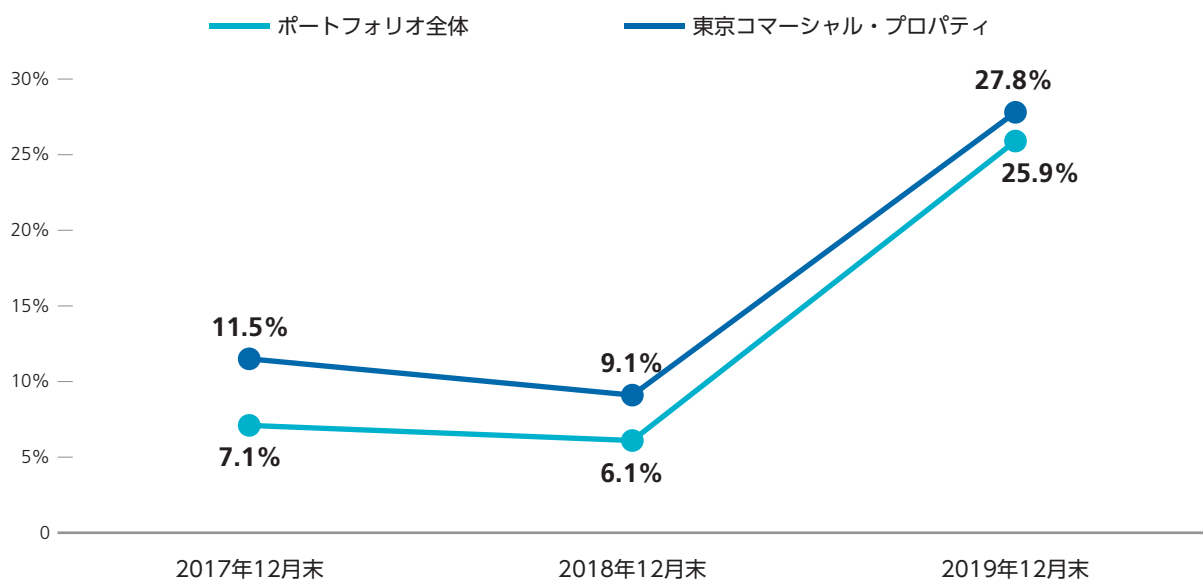
- ポートフォリオ全体におけるグリーンビルディング認証取得比率^(注1)
50%以上 (目標年：2025年末) ※物件数ベース^(注2)
- 東京コマーシャル・プロパティにおけるグリーンビルディング認証取得比率
60%以上 (目標年：2025年末) ※物件数ベース

(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。



■ 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
2017	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ
2017	★★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル
2019	★★★★★	品川シーズンテラス
2019	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン

取得年	評価	物件名
2019	★★★	大井町再開発ビル1号棟
2019	★★	大井町再開発ビル2号棟
2020	★★★★★	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



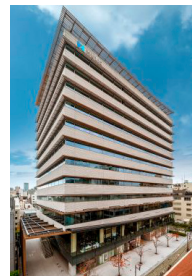
品川
シーズンテラス



虎ノ門ファースト
ガーデン



大井町再開発ビル1号棟
大井町再開発ビル2号棟



ヒューリック
浅草橋ビル

■ 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	★★★★★	品川シーズンテラス
2019	★★★★★	HULIC & New SHIBUYA
2019	★★	トラストガーデン常磐松

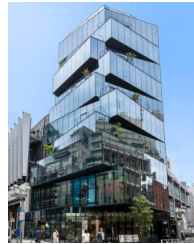
取得年	評価	物件名
2019	★★	相鉄フレッサイン東京六本木
2020	★★★	ヒューリック神田ビル
2020	★★★	ヒューリック浅草橋ビル
2020	★★	チャームスイート新宿戸山



ヒューリック
虎ノ門ビル



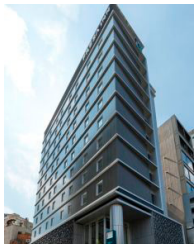
品川シーズン
テラス



HULIC &New
SHIBUYA



トラストガーデン
常磐松



相鉄フレッサイン
東京六本木



ヒューリック
神田ビル



ヒューリック
浅草橋ビル



チャームスイート
新宿戸山

ZEB

ZEB（ゼロ・エネルギー・ビルディング）とは「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることをめざした建築物」をさします。ZEB Ready^(注1)とは、『ZEB』^(注2)を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物をさします。

取得年	評価	物件名
2019	ZEB Ready	品川シーズンテラス ^(注3)

(注1) 再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物をいいます。

(注2) 年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物をいいます。

(注3) 一般社団法人住宅性能評価・表示協会が公表している事例データによれば、同評価を取得した2019年12月時点で「ZEB Ready」を取得している延床面積10万㎡以上のオフィスビルは「品川シーズンテラス」のみとなっています。



品川シーズン
テラス

CASBEE不動産評価認証



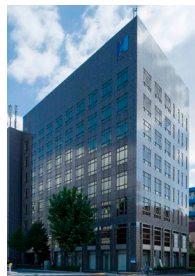
「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。なお、CASBEE不動産評価認証とは、竣工後1年以上経過した既存建築物を対象に、その環境性能を評価するものです。

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

取得年	評価	物件名
2020	★★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル
2020	★★★★★	ヒューリック大森ビル
2020	★★★★★	HULIC &New SHIBUYA



ヒューリック
神谷町ビル



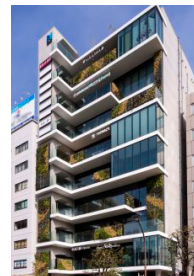
ヒューリック
高田馬場ビル



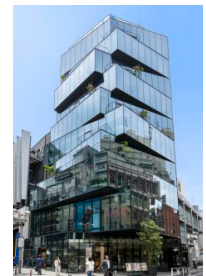
虎ノ門ファースト
ガーデン



ヒューリック
渋谷一丁目ビル



ヒューリック
大森ビル



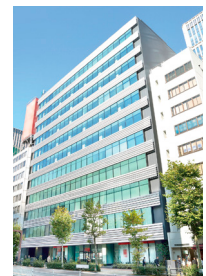
HULIC &New
SHIBUYA

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ハビタット（生きもののくらす環境）の観点から日本生態系協会が環境を定量的に評価・認証するものです。

取得年	評価	物件名
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

(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



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 m^3)	原単位(m^3)
2018年	367	1.29
2019年	404	1.18

(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
（プロパティ・マネジメント会社（以下「PM」といいます。）・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)

	廃棄物量 (t)
2019年	1,498

(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。

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

本投資法人及び本資産運用会社は、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。

本投資法人の保有物件に入居するテナント企業約200社を対象に2017年から継続的にテナント満足度調査を実施しており、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

本投資法人及び本資産運用会社は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）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。

お客様の安全に配慮した取組みの実施

■ 安全対策の実施

本投資法人及び本資産運用会社は、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コミュニティ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

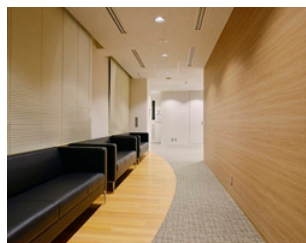
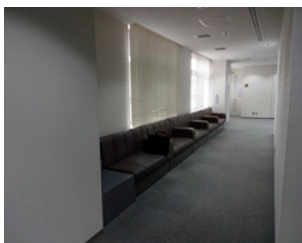
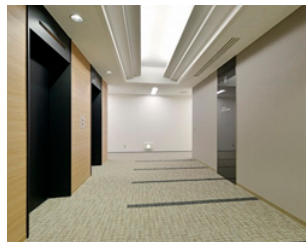
本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有する複数の物件において、テナントの快適性向上に向けた改修工事を実施しています。

ヒューリック高田馬場ビル：共用部リニューアル工事

改修前



改修後



ヒューリック神谷町ビル：共用部リニューアル工事

改修前



改修後

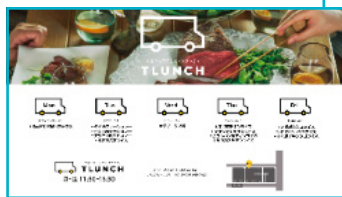


ヒューリック渋谷一丁目ビル：各階トイレリニューアル工事



■ キッチンカーの誘致

本投資法人及び本資産運用会社は、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。



エレベーターホールに設置したテレビモニタにキッチンカーの広告を掲載

対象物件：

ヒューリック神谷町ビル、虎ノ門ファーストガーデン
ヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル

(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。

①具体的な取組内容

2019年度のIR活動

IR活動	回数
決算説明会	2回
機関投資家ミーティング	延べ189件（うち海外79件）
個人投資家イベント	計10回（東京6回、大阪1回、広島1回、札幌1回、福島1回）



(3) 働きがいのある職場環境（人材育成、ダイバーシティ等）

本資産運用会社は、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、研修支援制度により従業員の専門性の向上を支援しています。

①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。
- ・ **管理職研修**：ヒューリックグループは、管理職だけでなく、将来の管理職候補も対象にした管理職研修を実施し、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。

(注) テーマ別研修は、契約社員等も含めた全従業員を対象としています。2019年度は契約社員等の雇用はありません。

■ 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 11名
- ・ 宅地建物取引士 20名
- ・ 一級建築士 1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

※2020年7月31日時点

■ 定期的なキャリア面談の実施

本資産運用会社は、上司・部下間で期末（評価結果フィードバック）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%

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（2019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。

(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。2019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、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
- ・ 介護のための休業、休暇、短時間勤務制度
- ・ 福利厚生サービス提供会社との連携
- ・ 法定項目を上回る健康診断制度の提供
- ・ 役員持投資口会・従業員持投資口会制度
- ・ グループ懇親会（立食パーティー）の実施（年1回）
- ・ 時差出勤制度

■ 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。

■ 生産性向上

本資産運用会社では、長時間労働是正への意識を維持しつつ、時間当たりの生産性向上に主眼を置き、残業削減を推進しています。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。

■ 新型コロナウイルス感染症（COVID-19）感染拡大防止への取り組み

本資産運用会社では、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）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り組みを実施しています。

【新型コロナウイルス感染症（COVID-19）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

ダイバーシティ

■ 本資産運用会社の役員及び従業員の状況

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。女性従業員が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。

【2020年8月末時点】

役員及び従業員に占める比率：男性73.3%、女性26.7%

管理職に占める比率：男性85.0%、女性15.0%

ヒューリックの従業員への取り組みについては、以下をご参照ください。

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

(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年度は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）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。



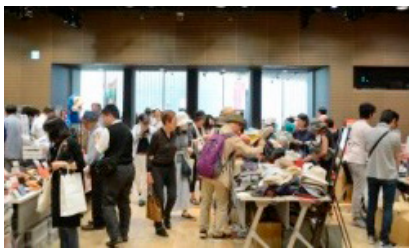
歴史ギャラリー



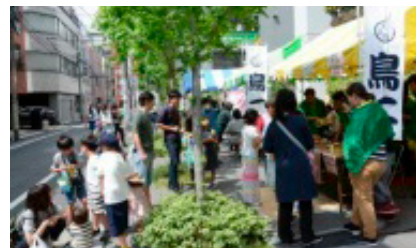
お茶ナビ街あるきツアー

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想いで毎年企画しています。2019年度で7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196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。



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。

②従業員の社会貢献活動の支援^(注)

マッチングギフト制度

2008年、マッチングギフト制度を立ち上げ、「ヒューリックふれあい基金」を創設しました。これは参加を希望する従業員の給与から毎月100円（役員は300円）を天引きし、全従業員から多数決で選ばれた団体に寄付するというもので、ヒューリックグループの6社で取り組んでいます。「関心はあるが現実的に一歩踏み出せない」という従業員のために社会貢献の機会を提供し、継続的に寄付活動を続けていきます。

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年度は新型コロナウイルス感染症（COVID-19）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。）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12期)の役員会への出席状況	所有投資口数
執行役員	時田 榮治	不動産運営、営業及び財務等の不動産投資運用業の核たる業務全般にわたる実務経験と見識に加え法人の役員の経験も有していることから、本投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。	100% (9回/9回)	16口 ^(注)
監督役員	島田 邦雄	弁護士としての実務経験と見識に加え複数法人の役員等の経験も有していることから、法律の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。なお、みずほ債権回収株式会社にて常務取締役の地位にあるなど、みずほフィナンシャルグループとの関係性を一定程度有してはいるものの、本投資法人及び本資産運用会社との関係においては、監督役員としての職務以外の関係はなく、独立性を有していると考えます。	100% (9回/9回)	—
	杉本 茂	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% (9回/9回)	—

(注) 直近の有価証券報告書の提出日（2020年5月22日）現在、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本投資法人の投資口を16口保有しています。

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	直近期(第12期)における役職ごとの報酬の総額
執行役員	時田 榮治	— (注)
監督役員	島田 邦雄	3,000千円
	杉本 茂	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	直近期(第12期)における役職ごとの報酬の総額
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	18,450千円 ^(注)

(注) 英文財務諸表監査報酬、新投資口発行及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務の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。

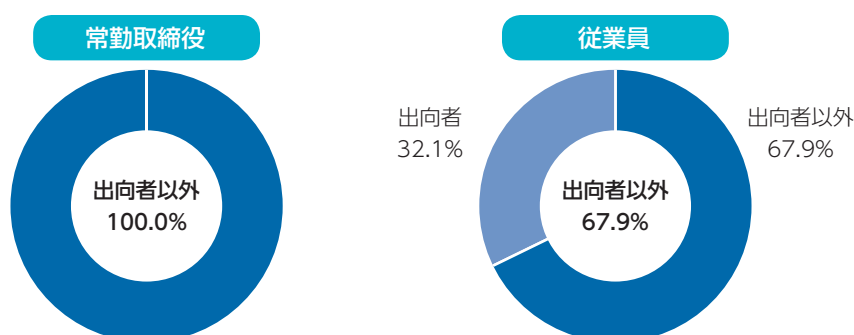
運用報酬	算定方法
運用報酬Ⅰ	直前期の期末総資産額×0.50%（上限料率）
運用報酬Ⅱ	運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金（DPU）×運用報酬Ⅱ控除前営業利益×0.004%（上限料率）
取得報酬	不動産関連資産の取得代金×1.0%（上限料率） ※利害関係者からの取得は0.5%（上限料率）
譲渡報酬	不動産関連資産の譲渡代金×1.0%（上限料率） ※利害関係者への譲渡は0.5%（上限料率） ※譲渡益が発生しない場合、発生しない ※調整前譲渡報酬額が譲渡益の額を超える場合は、当該譲渡益相当額をもって譲渡報酬とする
合併報酬	合併の相手方の不動産関連資産の評価額×1.0%（上限料率） ※相手方の保有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

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

2020年8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9名（従業員総数^{（注）}に占める割合は32.1%）のみです。



（注） 従業員総数には、従業員兼務役員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、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。

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

本書の日付現在、ヒューリックは本投資法人の投資口を143,770口（保有比率10.95%）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。

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。

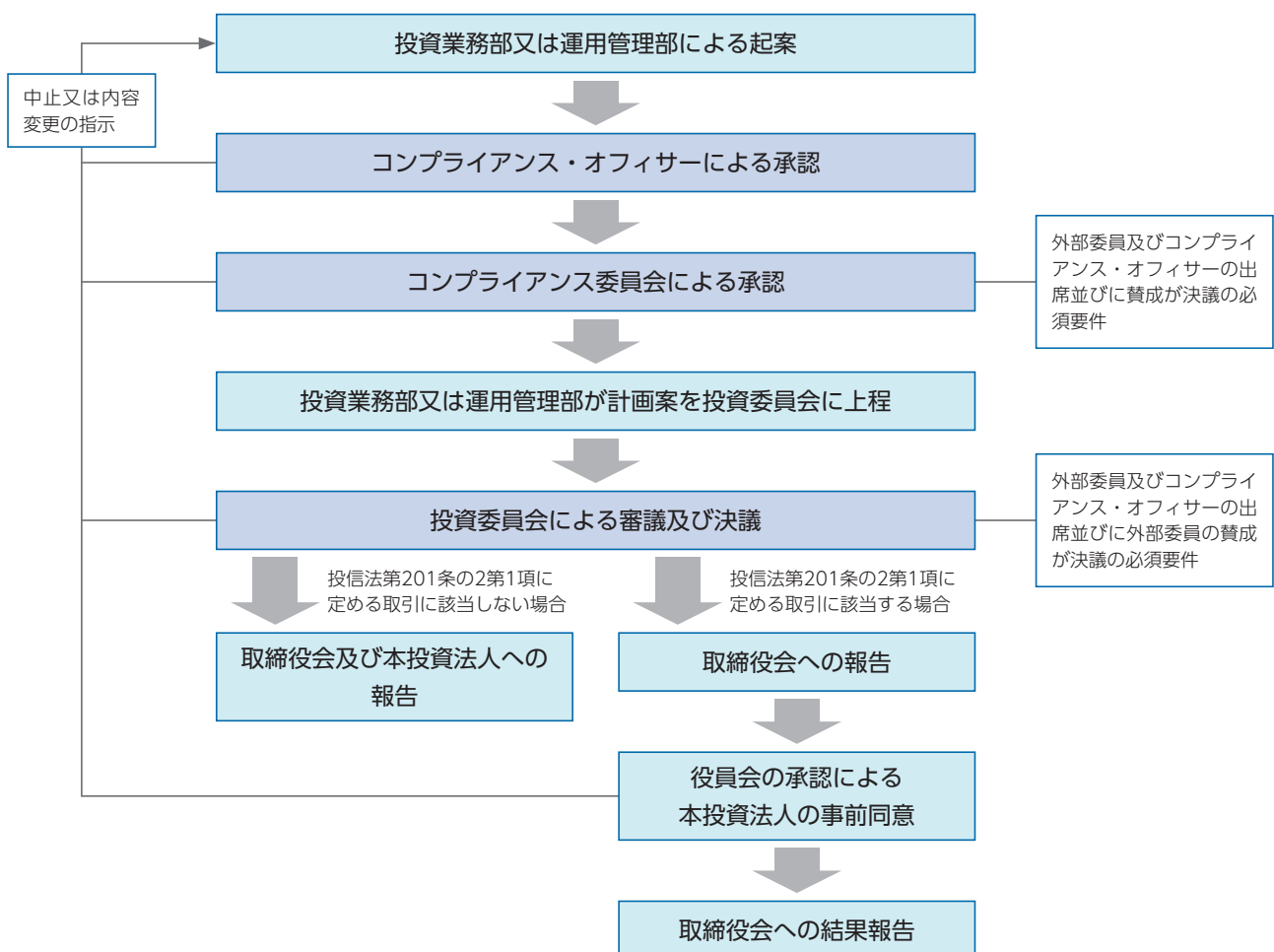
前記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

なお、本書の日付現在、コンプライアンス・オフィサーは、本書の日付時点において、ヒューリック在籍経験のない常勤取締役です。

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を対象とした定例のコンプライアンス研修（毎月開催：2019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。

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・ホットライン

本資産運用会社では、役職員が利用可能な「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。

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。

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、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。

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、その施策の推進と成果指標（KPI）を同一とすることで、顧客本位の業務運営の定着をすすめています。

なお、成果指標（KPI）は、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）の資格取得者数（試験合格者も含みます。）としています。

【参考】

- ・宅地建物取引士 20名
- ・不動産証券化協会（ARES）認定マスター 11名

※2020年7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