

(2) コンプライアンス

①コンプライアンスに関する基本的な考え方

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

②コンプライアンス体制

コンプライアンス委員会

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

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

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。なお、外部委員が委員長を代行する場合には、コンプライアンス・オフィサーの出席を要しないものの、委員長を代行する外部委員と補欠外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（但し、コンプライアンス・オフィサー及び全ての外部委員の賛成を必要とします。なお、外部委員が委員長を代行する場合には、委員長を代行する外部委員及び補欠外部委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

コンプライアンス・リスク管理部及びコンプライアンス・オフィサー

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

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

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

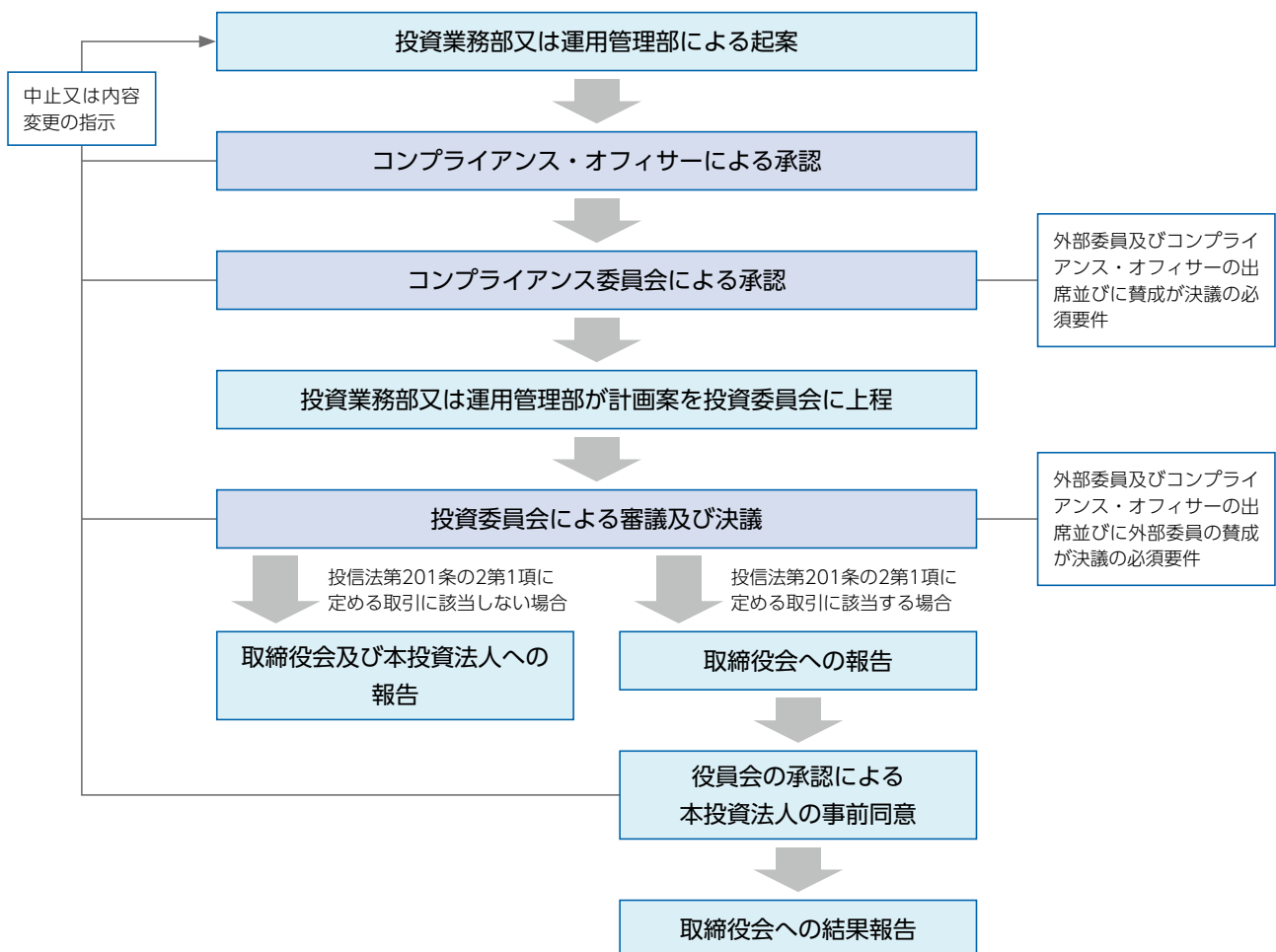
なお、本レポート発行日現在、コンプライアンス・オフィサーは、ヒューリック在籍経験のない常勤取締役です。

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

投資運用の意思決定プロセスと利益相反取引の防止

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

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



コンプライアンス委員会	投資委員会	役員会
■ コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、利害関係のない外部委員（弁護士）で構成 ■ コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席・賛成が必須	■ 代表取締役、取締役（全員）、企画管理本部長、投資運用本部長、投資業務部長、運用管理部長、経営管理部長、経理部長、財務企画部長、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はありますが、議決権は有しません。）、利害関係のない外部委員（不動産鑑定士）で構成 ■ 外部委員の出席・賛成が必須	■ 執行役員1名、監督役員3名（弁護士・公認会計士・不動産鑑定士）で構成

利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

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

物件の取得	鑑定評価額を超える価格（取得費用を含まない。）で取得しない ^(注1)
物件の譲渡	鑑定評価額未満の価格（譲渡費用を含まない。）で譲渡しない
物件の賃貸	市場価格、周辺相場、当該物件の標準的賃貸条件等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸する
不動産管理業務等委託	運用ガイドライン所定の条件に基づき、実績、管理の効率性を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件で委託する。委託料は、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定する
物件の売買及び賃貸の媒介の委託	宅地建物取引業法に規定する報酬額の範囲内とし、提供業務の内容等を勘案した上で、適正と判断される条件で委託する
工事等の発注 ^(注2)	第三者見積価格、内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行う

(注1) 利害関係者が投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

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

コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

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

定期的な内部監査の実施及びモニタリング体制（取締役会の関与を含む）

～社内の全ての組織、部署及びその業務を対象とし、年1回以上実施～

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

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

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

また、内部監査部長及び内部監査部は、監査結果について監査対象部に通知するとともに、内部監査報告書を作成し、代表取締役及び取締役会に提出します。代表取締役は、監査結果を踏まえて、監査対象部に改善指示を行うことができます。また、監査対象部は、改善計画を作成し、改善を行った上で、改善状況について代表取締役及び内部監査部に報告を行うこととなっています。

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

コンプライアンス研修、啓発

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

反社会的勢力への対応

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

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

贈収賄、汚職防止への対応

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

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

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

事故等が発生した場合の対応

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

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

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

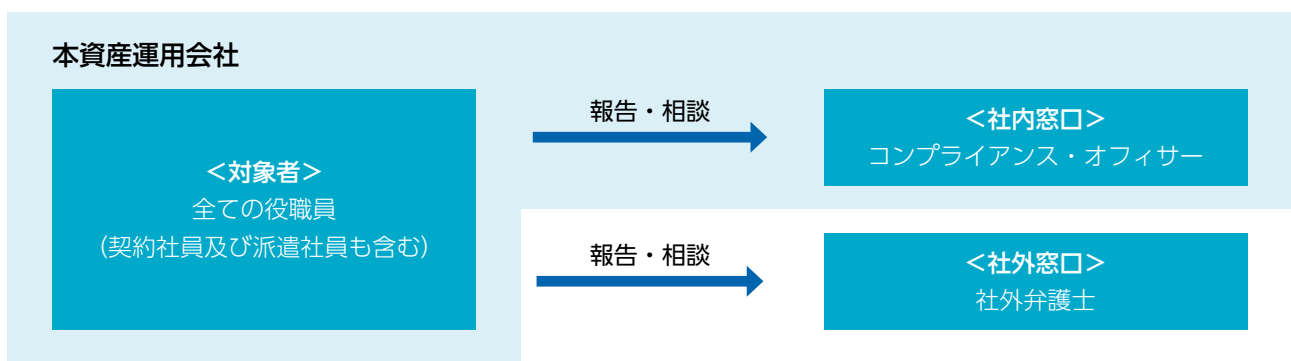
本資産運用会社では、役職員（退職後1年以内の者を含みます。）^(注)が利用可能な「コンプライアンス・ホットライン」を設置しており、法令や企業倫理に反する虞のある行為があった場合の相談窓口に加え、ハラスメントや人権に関する相談窓口を設け、リスクの未然防止や発生時の影響を最小化するための体制を整備しています。

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

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

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

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



③顧客本位の業務運営

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

顧客本位の業務運営に関する取組方針

1. 顧客本位の業務運営

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

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

2. 顧客の最善の利益の追求

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

3 利益相反の適切な管理

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

4. 手数料等の明確化

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

5. 重要な情報の分かりやすい提供

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

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

6. 顧客にふさわしいサービスの提供

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

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

7. 従業員に対する適切な動機づけの仕組み等

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

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

【参考】

- ・宅地建物取引士 25名
- ・不動産証券化協会（ARES）認定マスター 17名

※2025年6月30日時点