2026年11月25日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
ヒューリックリート投資法人
代表者名　　執行役員　　一寸木　和朗
（コード：3295）
問合せ先　　TEL 03-5244-5580
資産運用会社名
ヒューリックリートマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 一寸木　和朗

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

①　基本的な考え方

本投資法人及び本資産運用会社は、本資産運用会社による本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、法律等を遵守し、利害関係人等との取引、利害関係人等がその資産の運用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　本投資法人におけるコンプライアンス体制

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

③　本資産運用会社におけるコンプライアンス体制

（ア）コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス・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。

（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。

b. 内部監査に関する事項

（i）　内部監査の組織体制及び内容

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

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。

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

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

（ii）内部監査の結果に基づく是正措置

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

（イ）コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、取締役（非常勤取締役を除きます。）、外部委員（コンプライアンスに精通した、本資産運用会社と利害関係のない、弁護士の資格を有する社外の専門家とします。以下同じです。）。但し、コンプライアンス・オフィサーに事故等のやむを得ない事由が生じその業務を遂行できない場合において、業務への復帰を待つことができない場合には、外部委員がコンプライアンス委員会の委員長を代行することができます（この場合、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長として有する職務及び権限（求意見・求説明権、議長権、開催方法の判断権、招集権、各報告、決議事項の判断権などを含みますがこれらに限られません。）を代行することができるものとします。）。また、外部委員に事故等やむを得ない事由が生じその業務を遂行できない場合において、業務への復帰を待つことができない場合には、あらかじめ取締役会において選任した補欠の外部委員（コンプライアンスに精通した、本資産運用会社と利害関係のない、弁護士の資格を有する社外の専門家とします。）を一時的に外部委員の任に当たらせることができます。なお、外部委員がコンプライアンス委員会の委員長を代行する場合には、補欠外部委員を一時的に外部委員の任に当たらせなければならないものとします。これらの場合、補欠外部委員は、コンプライアンス委員会において外部委員が有する権限を行使することができるものとします。

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期

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

d. 決議事項

（ⅰ）コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定（字句の訂正等の軽微な修正は除く。）

（ⅱ）コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃（字句の訂正等の軽微な修正は除く。）

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

（ⅳ）投資委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要がある

と認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

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

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

（ⅶ）前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項

（ⅷ）その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。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。

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

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

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

f. 取締役会への報告

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

（２）投資主の状況

2026年８月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数（口）	比率（注１）（%）
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	－	439,539	30.52%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	－	238,569	16.56%
ヒューリック株式会社	（注２）	208,800	14.50%
野村信託銀行株式会社(投信口)	－	64,152	4.45%
明治安田生命保険相互会社	－	25,203	1.75%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	－	19,782	1.37%
JP MORGAN CHASE BANK 385781	－	18,235	1.26%
株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	－	12,917	0.89%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	－	11,787	0.81%
JP MORGAN CHASE BANK 385642	－	10,715	0.74%
	上位10名合計	1,049,699	72.89%

（注１） 比率は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。また、小数第３位以下を切り捨てて表示しています。

（注２） 本資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント株式会社に 100%出資している親会社です。本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポー

ト契約を締結しています。本投資法人は、2013 年 11 月７日の設立時にヒューリック株式会社（以下「ヒューリック」又は「スポンサー」ということがあります。）から 2,000 口の出資を受け、2014 年２月の新規上場時に同社に対して 79,500 口を割り当てており、その後の公募増資時の割当て及び市場買付による追加取得により、スポンサーは、本書の日付現在で 208,800 口（14.50%）を所有しています。

（３）資産運用会社の大株主の状況（2026 年８月 31 日現在）

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
ヒューリック株式会社	前記「（２）投資主の状況」をご参照ください。	8,000	100.0
	合計	8,000	100.0

（４）投資方針・投資対象

2026 年 11 月 25 日提出の第 25 期有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針及び（２）投資対象」をご参照ください。

（５） 海外不動産投資に関する事項

現時点では海外不動産への投資を行う予定はありません。

（６）スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

本投資法人のスポンサーであるヒューリックの母体は、1957 年に株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行）の所有不動産に関する当時の銀行法（昭和２年法律第 21 号）等の各種規制に対応するため、日本橋興業株式会社として設立されました。設立当初は、同銀行の銀行店舗・センター・企業寮の所有及び管理受託を主要な事業としていました。その後、「都心の駅近のオフィス」等を外部から取得することで、不動産賃貸業務を拡大する一方で、築年数の経過した保有不動産について立地の特性に適した建替えを進める建替事業への進出のほか、銀行店舗や企業寮の建替事業で培ったノウハウを活用した開発事業、CRE 事業及び PPP 事業を展開するなど事業領域の拡大と強化を進めており、次の成長戦略として REIT 事業を開始しました。

2007 年１月には、商号を「HUMAN（ひと）」、「LIFE（生活）」、「CREATE（創造する）」という３つの言葉を組み合わせた「ヒューリック株式会社（HULIC）」に改め、2008 年 11 月には東京証券取引所市場第一部への株式上場を実現し、2010 年７月に千秋商事株式会社及び芙蓉総合開発株式会社、2012 年７月に昭栄株式会社との合併等により業容を拡大しており、2025 年 12 月期における連結総資産は 35,060 億円、連結営業収益は 7,274 億円、連結経常利益は 1,729 億円の規模を誇っています。

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

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

（ア）ヒューリックとのサポート契約に基づく外部成長戦略

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

（注） スポンサーサポート契約の有効期間は、2014年1月6日（本投資法人が新規上場を公表した日）から3年間ですが、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して当該契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに3年間、同一の条件にて自動更新されるものとしており（以降も同様）、本書の日付現在においても本契約は有効となっています。

＜スポンサーサポート契約の内容（外部成長戦略）＞

a. 優先交渉権の付与

スポンサーは、ヒューリックグループが対象不動産（注1）の売却を計画する場合には、原則として、本資産運用会社に当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与しています。なお、本投資法人の投資対象の一部（注2）についての優先交渉権は、スポンサーが本投資法人と同様にスポンサーサポートを提供するヒューリックプライベートリート投資法人（以下「私募リート」といいます。）との間の取得機会の競合の調整を目的として、その第一順位を私募リート、本投資法人を第二順位としています。また、優先交渉権の有効期間については、売却希望会社と本資産運用会社が別途合意する期間（1ヶ月を経過しない期間）とします。

（注1）「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等（運用ガイドラインに規定する各用途を中心とする不動産等）をいい、開発中の不動産等及び不動産等を裏付とする信託受益権、匿名組合出資等の本投資法人が取得可能な資産を含むものをいいます。

（注2）東京23区以外に所在する「オフィス」、東京都及び東京都近郊の主要都市以外に所在する「商業施設」、並びに想定月額利用料が市場相場における高価格帯に属する介護付有料老人ホーム以外の「その他の用途のアセット」です。

b. 第三者保有物件の売却情報提供

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

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

c. ウェアハウジング機能の提供

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

d. 物件共有への協力

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

e. 物件取得及び運用業務の補助サービス

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

（イ）ヒューリックとのサポート契約に基づく内部成長戦略

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

＜スポンサーサポート契約の内容（内部成長戦略）＞

a. リーシングサポート

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

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

b. プロパティ・マネジメント業務の受託

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

c. 環境配慮技術・ノウハウの提供

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

d. マーケット情報の提供

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

e. 人的サポート・ノウハウの提供

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

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

f. 保有資産の再開発サポート

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

g. 固定賃料のマスターリース

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

＜商標使用許諾契約の内容＞

a. 商標（ヒューリックブランド）の使用

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

b. 有効期間

商標使用許諾契約の有効期間は、当初2013年11月７日から2014年11月６日までの１年間ですが、当該期間満了日の１ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して当該契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに１年間、同一の条件にて自動更新されるものとしており（以後も同様）、本書の日付現在においても、商標使用許諾契約は有効となっています。

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

スポンサーであるヒューリックにとって不動産賃貸事業は主要な業務の１つであり、当該業務において、本投資法人の事業と重複しています。もっとも、上記スポンサーサポート契約において、ヒューリックグループが対象不動産（注１）の売却を計画する場合には、原則として、本資産運用会社に当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を提供し、第三者に優先して交渉する権利を付与しています。但し、本投資法人の投資対象の一部（注２）についての優先交渉権は、スポンサーが本投資法人と同様にスポンサーサポートを提供する私募リートとの間の取得機会の競合の調整を目的として、その第一順位を私募リート、本投資法人を第二順位としています。また、スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する合理的に提供可能な情報を速やかに提供することとされています。

（注１）「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等（運用ガイドラインに規定する各用途を中心とする不動産等）をいい、開発中の不動産等及び不動産等を裏付とする信託受益権、匿名組合出資等の本投資法人が取得可能な資産を含むものをいいます。

（注２）東京 23 区以外に所在する「オフィス」、東京都及び東京都近郊の主要都市以外に所在する「商業施設」、並びに想定月額利用料が市場相場における高価格帯に属する介護付有料老人ホーム以外の「その他の用途のアセット」です。

２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等

（１）投資法人

①　投資法人の役員の状況（2026 年 11 月 25 日現在）

2026 年 11 月 25 日提出の第 25 期有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第１　投資法人の追加情報／２　役員の状況」をご参照ください。

② 資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏　名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
一寸木　和朗 （執行役員）	代表取締役社長	（選任理由） 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。 （兼職理由） 本投資法人はその主たる業務である資産運用業務を委託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携が一層強化されるものと考えます。また兼務により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることで業務運営の効率化を促進でき、同時に実質的かつ十分な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、当該委託契約の変更又は解約等については投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）又は当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の「役員会規程」において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士、公認会計士及び不動産鑑定士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。 また、資産運用会社については会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含みます。）による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において「利害関係者取引規程」を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人との間で取引を行う場合には、複階層に及ぶ厳格な審査手続を実施し、さらにいくつかの階層で外部専門家による牽制を図っています。

待場 弘史 （補欠執行役員）	取締役 CFO 企画管理本部長兼財務企画部長	（選任理由） 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取締役 CFO 企画管理本部長兼財務企画部長であり、執行役員が欠けた場合の本投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。 （兼職理由） 本投資法人はその主たる業務である資産運用業務を委託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携が一層強化されるものと考えます。また兼務により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることで業務運営の効率化を促進でき、同時に実質的かつ十分な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。	上記の本投資法人執行役員の本資産運用会社役職員との兼職に係る利益相反関係への態勢をご参照ください。

③　その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

該当事項はありません。

（2）資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（2026年11月25日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役（常勤）	一寸木　和朗	2026年11月25日提出の第25期有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（４）役員の状況」をご参照ください。	ヒューリックリート投資法人　執行役員
取締役　チーフ・コンプライアンス・オフィサー　コンプライアンス・リスク管理部長兼内部監査部長（常勤）	戸谷　隆之		該当ありません。
取締役　CIO投資運用本部長兼投資業務部長（常勤）	豊田　正弘		該当ありません。
取締役　CFO企画管理本部長兼財務企画部長（常勤）	待場　弘史		該当ありません。

取締役 （非常勤）	田中　康俊	2026年11月25日提出の第25期有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（４）役員の状況」をご参照ください。	ヒューリック株式会社　執行役員　財務部長、ヒューリック不動産投資顧問株式会社　取締役（非常勤）、株式会社ポルテ金沢　取締役（非常勤）
監査役 （非常勤）	田中　美衣		ヒューリック株式会社　監査役、ヒューリックアグリ株式会社　監査役（非常勤）、ヒューリックビルマネジメント株式会社　監査役（非常勤）、ヒューリックプロパティソリューション株式会社　監査役（非常勤）、ヒューリック不動産投資顧問株式会社　監査役（非常勤）、ヒューリックプロサーブ株式会社　監査役（非常勤）、鉱研工業株式会社　監査役（非常勤）

② 資産運用会社の従業員の状況（2026年11月25日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
ヒューリック株式会社	３名	無
出向者計	３名	―
出向者以外	30名（注）	無
資産運用会社従業員総数	33名（注）	―

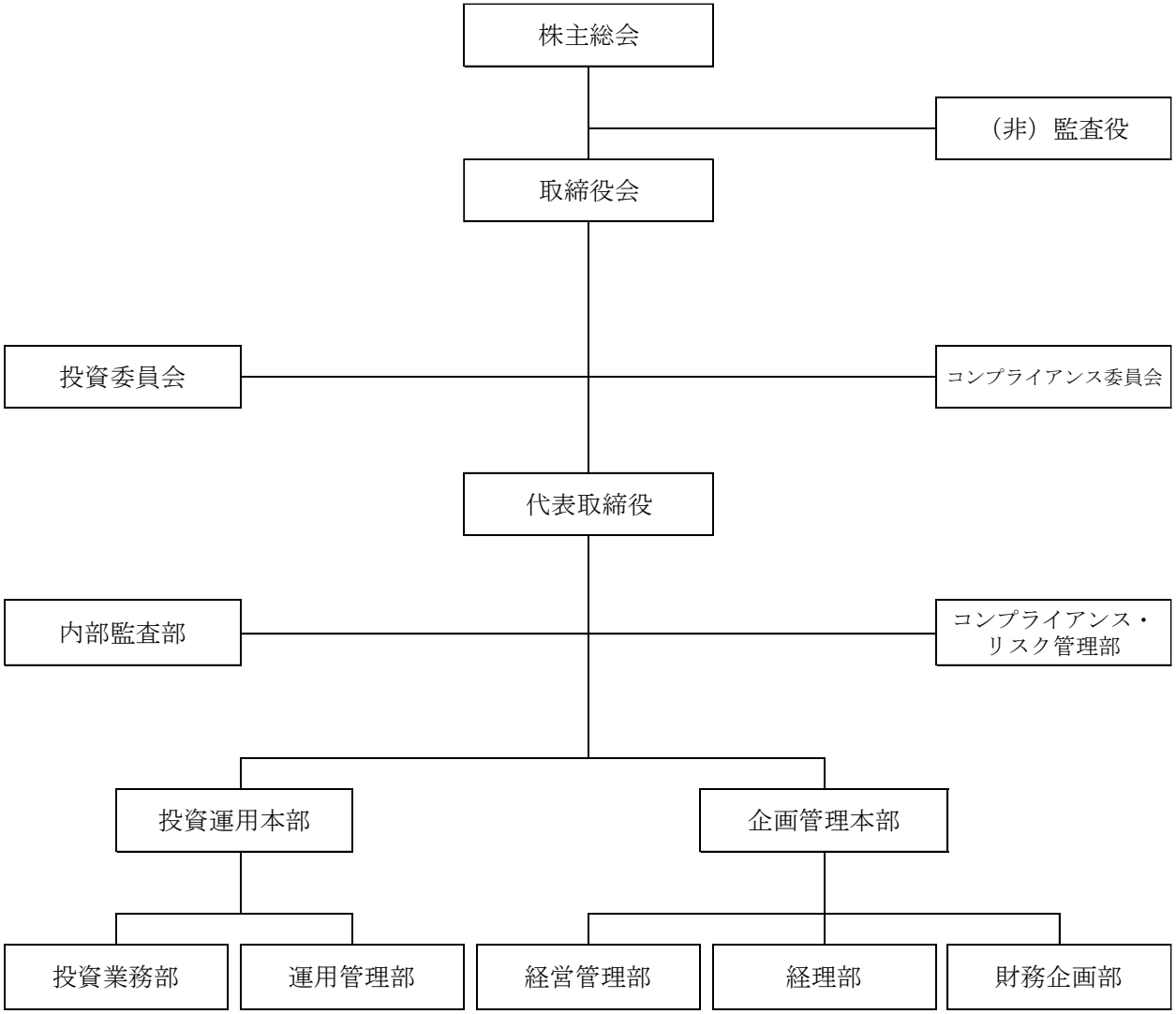
（注）上記人数には、従業員兼務役員３名及び派遣社員１名を含みます。

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の運用体制は以下のとおりです。

（ア）本資産運用会社の運用体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。



（イ）本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	主な業務
コンプライアンス・リスク管理部	1　本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等遵守を尊重する企業風土の醸成に関する事項 2　コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3　各部署による起案事項及び投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 4　法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5　事故・事務ミス、検査等に係る行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 6　コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 7　法人関係情報の管理に関する事項 8　個人情報の管理に関する事項 9　自主点検に関する事項 10　本資産運用会社の広告審査に関する事項 11　本資産運用会社の苦情及び紛争処理並びに訴訟行為に関する事項 12　本資産運用会社のリスク管理に関する事項 13　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 14　前各号に付随する事項
内部監査部	1　内部監査の統括に関する事項 2　内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3　内部監査の実施に関する事項 4　内部監査報告書及び改善指示書兼報告書の作成に関する事項 5　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6　前各号に付随する事項
投資運用本部	1　投資業務部、運用管理部の統括に関する事項 2　投資業務部、運用管理部の運営方針及び計画の策定に関する事項 3　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 4　前各号に付随する事項

投資業務部	1　本投資法人の運用ガイドライン、資産管理計画書、年度資金調達計画及び年度運用管理計画（以下「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、運用管理部及び財務企画部の所管業務を除きます。）の起案 2　本投資法人の不動産等の資産の取得（取得した資産を、本表において以下「運用資産」といいます。）及び運用資産の処分に関する事項 3　前号の取得又は処分における運用資産の賃貸、維持管理、テナントの与信管理及びリスク管理に関する事項 4　所管業務に関わる不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 5　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6　前各号に付随する事項
運用管理部	1　運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の運用管理計画、運用方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2　取得後の運用資産に関連する追加取得及び運用資産の処分（「利害関係者取引規程」に定める利害関係者への処分を除きます。）に関する事項 3　保有中及び前号の取得又は処分における運用資産の賃貸、維持管理、テナントの与信管理及びリスク管理に関する事項 4　本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 5　本投資法人の運用資産別収支計画（運用資産管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 6　所管業務に関わる不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 7　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 8　前各号に付随する事項
企画管理本部	1　経営管理部、経理部、財務企画部の統括に関する事項 2　経営管理部、経理部、財務企画部の運営方針及び計画の策定に関する事項 3　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 4　前各号に付随する事項

経営管理部	1　本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 2　本投資法人の役員の業務補助に関する事項 3　本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 4　本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 5　本資産運用会社の配当政策に関する事項 6　本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 7　本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 8　本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 9　本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 10　本資産運用会社の緊急時対応に関する事項 11　本資産運用会社の印章の管理に関する事項 12　本資産運用会社の情報システム（不動産運用関係システム、ホームページを含みます。）の管理・開発管理に関する事項 13　本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 14　本資産運用会社の庶務に関する事項 15　本資産運用会社の登記並びに行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 16　本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項（事故・事務ミス、検査等に係る行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項を除く。） 17　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 18　前各号に付随する事項
経理部	1　本投資法人の経理及び決算に関する事項 2　本投資法人の資金管理に関する事項 3　本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 4　本資産運用会社の資金管理に関する事項 5　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6　前各号に付随する事項

財務企画部	1　運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2　本投資法人の資金調達に関する事項 3　本投資法人の財務に関する事項 4　本投資法人の配当政策に関する事項 5　本投資法人の余剰資金の運用に関する事項 6　本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 7　本投資法人のディスクロージャーに関する事項 8　本投資法人の格付けに関する事項 9　本投資法人の経営戦略に関する事項 10　本資産運用会社の資金調達に関する事項 11　本資産運用会社の財務に関する事項 12　本資産運用会社の余剰資金の運用に関する事項 13　所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 14　前各号に付随する事項

（ウ）各委員会の概要

a. 投資委員会

（i）　構成員

代表取締役、取締役（全員）、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。）、外部委員（不動産鑑定士の資格を有する、本資産運用会社と利害関係を有しない、社外の専門家とします。以下同じです。）。但し、コンプライアンス・オフィサーに事故等のやむを得ない事由が生じその業務を遂行できない場合において、業務への復帰を待つことができない場合には、コンプライアンス委員会における外部委員が投資委員会におけるコンプライアンス・オフィサーの職務を代行することができるものとします（この場合、コンプライアンス・オフィサーが投資委員会の委員として有する職務及び権限（出席権や審議・決議の中止権を含みますがこれらに限られません。）を代行することができるものとします。）。また、投資委員会における外部委員に事故等やむを得ない事由が生じその業務を遂行できない場合において、業務への復帰を待つことができない場合には、あらかじめ取締役会において選任した補欠の外部委員（不動産鑑定士の資格を有する、本資産運用会社と利害関係を有しない、社外の専門家とします。）を一時的に外部委員の任に当たらせることができるものとします（この場合、補欠外部委員は投資委員会において外部委員が有する権限を行使することができるものとします。）。

（ⅱ）委員長

代表取締役

（iii）開催時期

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

（iv）決議事項

- 運用ガイドライン等の策定及び改定
- 投資委員会規程の制定及び改廃
- 本投資法人の運用資産の取得（但し、本投資法人が取得済の運用資産の底地、隣接地、共有持分（信託受益権の準共有持分を含みます。）又は区分所有権を追加取得する場合で取得価格が5,000万円未満の少額であり、かつ「利害関係者取引規程」に定める利害関係者以外からの取得の場合を除きます。）及び売却に関する決定及び変更
- 年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に該当する場合に限ります。）
- 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
- その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- その他委員長が必要と認める事項

（v）決議方法

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

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

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

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

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

（vi）取締役会への報告

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

b. コンプライアンス委員会

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

（エ）運用ガイドライン等の決定に関する事項

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

a. 投資業務部、運用管理部又は財務企画部による起案から投資委員会への上程まで

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

投資業務部、運用管理部又は財務企画部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサー（但し、本資産運用会社の社内規程に従い上級職位者がコンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使する場合は当該上級職位者）に提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合、及び、上級職位者がコンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使して承認した場合には、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使して承認した場合は当該上級職位者）はコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案した投資業務部、運用管理部又は財務企画部に連絡します。

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

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

します。また、廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

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

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

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

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

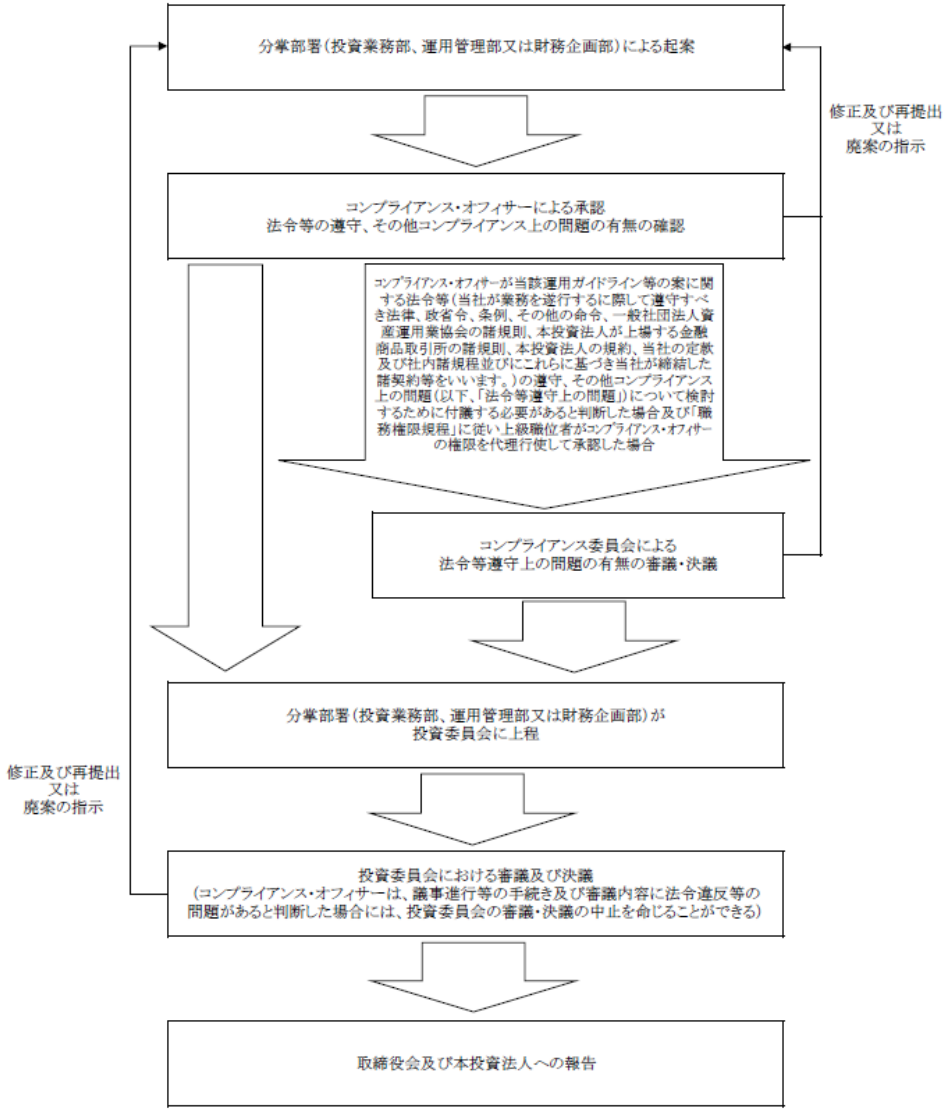
c. 取締役会及び本投資法人へ報告

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

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

d. 運用ガイドライン等に関する意思決定フローは次のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



（オ）運用資産の取得に関する事項

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

a. 投資業務部又は運用管理部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

投資業務部又は運用管理部の担当者は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューディリジェンス（鑑定価格調査のほか、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。物件デューディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF 法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠等に関する確認を行い、確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER 作成業者及び不動産鑑定業者の第三者性を確保すること、ER 作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER 及び鑑定評価書の受領の際は提供した情報の反映状況につき確認を行うとともに、必要な観点から検証を行うこと並びに取得・売却価格を算定する際は、ER 及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。また、取得候補の運用資産がヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。）に規定する「サービス付き高齢者住宅」並びに老人福祉法に規定する「有料老人ホーム」及び同法に規定する「認知症高齢者グループホーム」をいいます。以下同じです。）に該当する場合、本資産運用会社は、上記の物件デューディリジェンスに加えて、当該ヘルスケア施設や当該介護事業者等について、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から助言を受けるものとし、外部専門家から助言を受けた場合には、当該助言内容を記載した報告書等（以下「報告書等」といいます。）を外部専門家に作成させるものとします。

起案した投資業務部又は運用管理部は、取得計画案及びそれに付随関連する資料（ヘルスケア施設の場合は報告書等を含みます。以下これらを総称して「当該取得計画案」といいます。）をコンプライアンス・オフィサー（但し、本資産運用会社の社内規程に従い上級職位者がコンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使する場合は当該上級職位者）に提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合、及び、上級職位者がコンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使して承認した場合には、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使して承認した場合は当該上級職位者）はコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使して承認した場合は当該上級職位者）は必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

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

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

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使した場合は当該上級職位者、またコンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資業務部又は運用管理部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた当該取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、上級職位者が権限を代理行使した場合は当該上級職位者、またコンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認（但し、上級職位者が権限を代理行使して承認した場合はコンプライアンス委員会の承認とします。）を得た後でなければ、起案した投資業務部又は運用管理部は、投資委員会に上程することができないものとします。また、起案の中止の指示を受けた当該取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。また、取得候補の運用資産がヘルスケア施設に該当する場合、当該外部専門家が作成した報告書等の提出を受けた上で審議することに加えて、投資委員会の委員長は、必要に応じて、外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を直接聴取できるものとします。

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

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は起案した投資業務部又は運用管理部に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

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

c. 取締役会及び本投資法人へ報告

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

また、起案した投資業務部又は運用管理部は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を、本投資法人へ報告するものとします。

さらに、当該取得計画案に係る取引が投信法第 201 条の２第１項に定義される利害関係人等との間の取引（同項により投資法人の資産に及ぼす影響が軽微

なものとされる取引を除きます。）に該当する場合は、同条の規定に従い、本資産運用会社は、後記「（３）利益相反取引への取組み等　①利益相反取引への対応方針及び運用体制　（イ）利害関係者との取引に関する意思決定手続」c. 及び d. に記載のとおり、本投資法人の役員会の承認による本投資法人の事前同意を得なければならないものとしています。

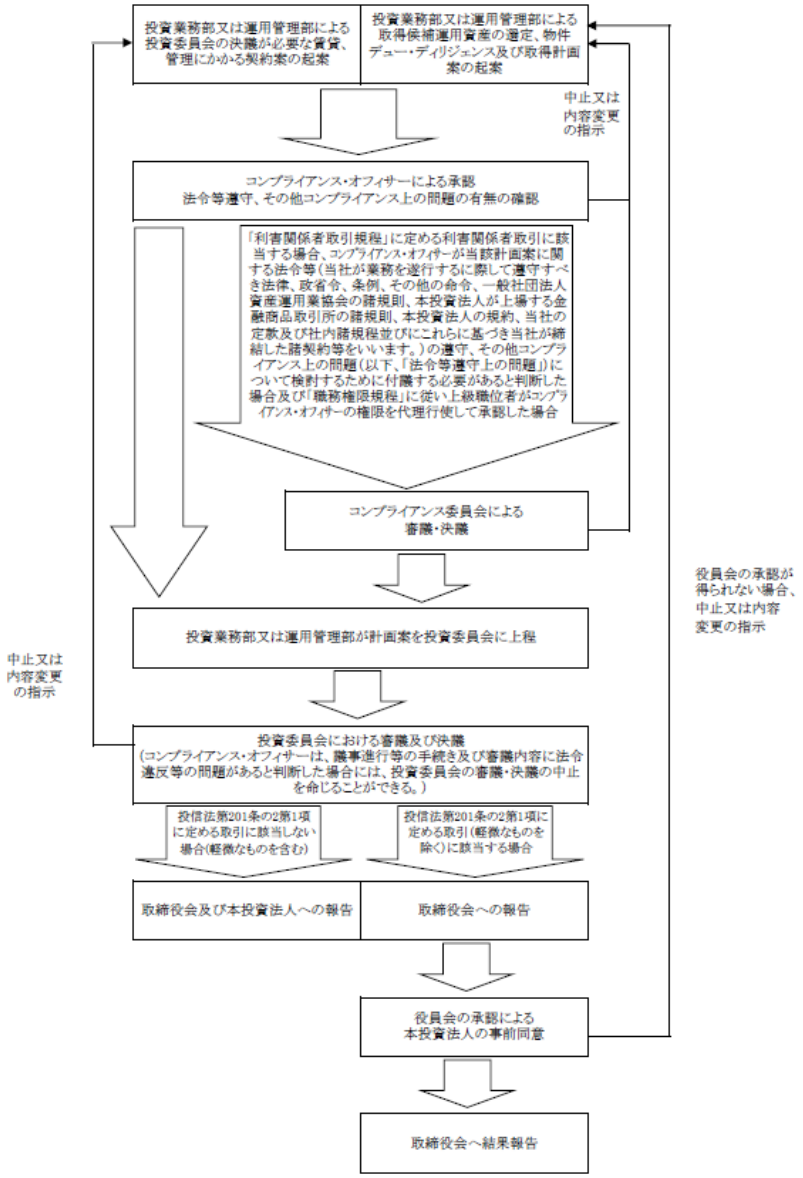
d. 取得計画の実行

当該取得計画が投資委員会における審議及び決議（投信法第 201 条の２第１項に定める取引（同項により投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとされる取引を除きます。）の場合は、それに加えて本投資法人の同意）を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資業務部又は運用管理部は、当該運用資産の取得業務を行います。

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

（キ）年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に該当する場合に限ります。）に関する業務についても、運用資産の取得の場合と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。
運用資産の取得（但し、本投資法人が取得済の運用資産の底地、隣接地、共有持分（信託受益権の準共有持分を含みます。）又は区分所有権を追加取得する場合で取得価格が 5,000 万円未満の少額であり、かつ利害関係者以外からの取得の場合を除きます。）、売却及び賃貸、管理に関する意思決定フローは次のとおりです。

運用資産の取得、売却及び賃貸、管理に関する意思決定フロー



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

（ケ）ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制

本資産運用会社は、本投資法人の運用対象として、ヘルスケア施設の取引を行う場合の組織体制として、以下の措置を講じています。

a. 外部専門家からの助言

本資産運用会社は、ヘルスケア施設を取得するにあたり、ヘルスケア施設へのデューディリジェンス業務、モニタリング業務、コンサルティング業務、不動産鑑定評価業務等の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレータ等について助言を受けることとします。また、本資産運用会社がヘルスケア施設の取引を行うにあたって当該外部専門家から助言を受けた場合には、当該外部専門家が作成した報告書等を、投資委員会に提出するものとします。

b. 投資委員会等への外部専門家の配置

本資産運用会社は、投資委員会において、委員長の判断により、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させ、その意見又は説明を求めることができるものとし、ヘルスケア施設の取引を行うに際しては、開催される投資委員会において、上記 a. のとおり当該外部専門家が作成した報告書等を提出させた上で審議することに加えて、必要に応じて、上記 a. に定める外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に同席させ、その意見を直接聴取できることとします。

（3）利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

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

（ア）利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

a. 本資産運用会社の株主

b. a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

c. a. 及びb. に掲げる者のほか、投信法第 201 条第１項で定義される利害関係人等

d. a. ないし c. のいずれかに該当する者が投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、又は当該者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社その他意思決定に重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社

（イ）利害関係者との取引に関する意思決定手続

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

a. 当該取引を担当する部署（以下「起案部」といいます。）が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサー（但し、本資産運用会社の社内規程に従い上級職位者がコンプライアンス・オフィサーの権限を代理行使する場合は当該上級職位者）が、法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、起案部は、投資委員会に上程することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、本資産運用会社において当該取引の実行が決定されます（但し、下記 c 及び d の適用がある場合には、更に当該手続きに従うものとします。）。

b. 起案部は、前記 a. により投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。また、投信法第 203 条第２項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

c. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法に定義される利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、前記 a. 及び b. に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法第 201 条の２第１項により投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとされる取引に該当する場合は、この限りではありません。

d. 前記 c. に基づき本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、本資産運用会社に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社の起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度前記 a. 及び b. に定める手続を経た後でなければ、前記 c. の投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

（ウ）対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 物件の取得

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

b. 物件の譲渡

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

c. 物件の賃貸

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

d. 不動産管理業務等委託

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

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

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

f. 工事等の発注

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

② 運用体制の採用理由

（ア）利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である一寸木和朗は本資産運用会社の役員を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については前記「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等　（１）投資法人　②資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照ください。

（イ）利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の取締役会はスポンサーであるヒューリック株式会社の関係者で構成されています。そのため本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルール「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により複階層に及ぶ厳格な審査を経て投資委員会で審議・決議され、取締役会に報告されること、また本投資法人において開示すること等を規定しています。詳細につきましては前記「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等　（３）利益相反取引への取組み等　①利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照ください。

また当該規程の改定については取締役会の承認を得るものとしています。

（ウ）利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社の自主的設置機関である投資委員会及びコンプライアンス委員会においては、ヒューリックグループと利害関係が無い、外部専門家を委員として取締役会により選任することを想定しています。投資委員会では、外部委員（不動産鑑定士）の出席を必須とし、単独で議案を否決できる権限を投資委員会規程で定めています。またコンプライアンス委員会では、外部委員（弁護士）の出席を必須とし、単独で議案を否決できる権限をコンプライアンス委員会規程で定めています。各委員会の概要につきましては前記「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等　（２）資産運用会社　③投資法人及び資産運用会社の運用体制　　（ウ）各委員会の概要」をご参照ください。

＜外部委員の主要略歴＞　（2026 年 11 月 25 日現在）

氏名	主要略歴	
大賀　祥大	2005 年 10 月	弁護士登録（第一東京弁護士会）
	2005 年 10 月	長島・大野・常松法律事務所　入所
	2011 年 11 月	益田法律事務所　入所
	2013 年 10 月	出澤総合法律事務所　入所　パートナー就任（現任）
	2013 年 11 月	ヒューリックリートマネジメント株式会社　コンプライアンス委員会　外部委員（現任）
	2016 年５月	株式会社リサ投資顧問　コンプライアンス委員会　外部委員（現任）
	2025 年３月	いちごリアルティマネジメント株式会社　コンプライアンス委員会　外部委員（現任）

その他兼任・兼職の状況：特に該当ありません。

氏名	主要略歴	
村上　直樹	1983年４月	国税庁（東京国税局）入庁
	1989年１月	東京建物株式会社　入社
	1990年３月	不動産鑑定士登録
	2004年６月	財務省（関東財務局）出向
	2006年６月	東京建物株式会社　復帰
	2011年１月	株式会社新日本経済不動産評価研究所設立
	2011年１月	Grand Quasar Japan 株式会社設立
	2011年４月	株式会社新日本経済不動産評価研究所　代表取締役所長・専任不動産鑑定士（現任）
	2011年４月	Grand Quasar Japan 株式会社　代表取締役社長（現任）
	2013年11月	ヒューリックリートマネジメント株式会社　投資委員会　外部委員（現任）
	2016年５月	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会　社員
	2016年５月	同協会　千代田中央支部　常任幹事兼社会貢献委員長
	2019年５月	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　監事（現任）
	2020年５月	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会　理事
	2020年５月	公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部　幹事

その他兼任・兼職の状況：特に該当ありません。

（エ）利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

本資産運用会社においては、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、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割については前記「１．基本情報　（１）コンプライアンスに関する基本方針　③本資産運用会社におけるコンプライアンス体制」をご参照ください。

＜コンプライアンス・オフィサーの主要略歴＞　（2026年11月25日現在）

氏名	主要略歴	
戸谷　隆之	1988年４月	株式会社富士銀行（現　株式会社みずほ銀行）入行
	2003年７月	株式会社みずほコーポレート銀行（現　株式会社みずほ銀行）　不動産ファイナンス営業部　参事役
	2013年４月	みずほ信託銀行株式会社　不動産・アセットファイナンス部長
	2014年４月	株式会社みずほ銀行　不動産ファイナンス営業部　副部長　兼　みずほ信託銀行株式会社　不動産ファイナンス営業部　副部長
	2016年１月	ヒューリックリートマネジメント株式会社　出向　コンプライアンス・オフィサー　兼　内部監査室長
	2016年４月	同社　コンプライアンス・オフィサー　兼　内部監査室長
	2016年７月	同社　コンプライアンス・オフィサー　兼　内部監査部長
	2019年２月	同社　取締役　コンプライアンス・オフィサー　兼　内部監査部長
	2021年３月	同社　取締役　チーフ・コンプライアンス・オフィサー　コンプライアンス・リスク管理部長　兼　内部監査部長（現任）

その他兼任・兼職の状況：特に該当ありません。

３．スポンサー関係者等との取引等

（１）利害関係人等との取引等

①　取引の種別：不動産等の取得及び譲渡

第 25 期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等については、以下のとおりです。

（単位：百万円）

購入先	購入物件	購入金額	取引総額に占める割合 (注)
ヒューリック株式会社	ヒューリック銀座ビル	14,700	56.7%
	ヒューリック銀座ワールドタウンビル	8,163	31.5%

（注）小数第２位を四捨五入して記載しています。

（単位：百万円）

譲渡先	譲渡物件	譲渡金額	取引総額に占める割合 (注)
ヒューリック株式会社	ヒューリック神谷町ビル	6,030	20.6%
	ヒューリック九段ビル（底地）	15,300	52.2%
	田端ネットワークセンター	1,650	5.6%
	広島ネットワークセンター	1,250	4.3%
	熱田ネットワークセンター	1,040	3.5%
	札幌ネットワークセンター	2,700	9.2%
	京阪奈ネットワークセンター	1,360	4.6%

（注）小数第２位を四捨五入して記載しています。

② 取引の種別：プロパティ・マネジメント委託取引　第25期における利害関係人等への支払手数料等については、以下のとおりです。

（単位：百万円）

委託先名	主な委託業務	委託費用（注1）	取引総額に占める割合（注2）
ヒューリック株式会社	プロパティ・マネジメント業務	140	94.0%
ヒューリックビルマネジメント株式会社	プロパティ・マネジメント業務	5	3.8%
ヒューリックビルマネジメント株式会社	事務委託業務	1	0.8%
ヒューリックホテルマネジメント株式会社	プロパティ・マネジメント業務	0	0.4%

（注1）「委託費用」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）小数第2位を四捨五入して記載しています。

③　取引の種別：賃貸借取引

（ア）第25期におけるマスターリース会社である利害関係人等からの賃貸収入等については、以下のとおりです。

（単位：百万円）

賃貸先	物件名	契約満了日（注1）	総賃料収入（年間）（注2）（注3）	取引総額に占める割合
ヒューリック株式会社	虎ノ門ファーストガーデン	2027年２月６日	561	（注５）
	ラピロス六本木		636	
	ヒューリック高田馬場ビル		318	
	ヒューリック神田ビル		285	
	ヒューリック神田橋ビル		170	
	ヒューリック蛎殻町ビル		199	
	ヒューリック東上野一丁目ビル	2027年10月15日	180	
	東京西池袋ビルディング	2028年３月30日	112	
	ヒューリック虎ノ門ビル	2026年12月24日	891	
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	2028年３月30日	257	
	ヒューリック神保町ビル	2028年４月27日	84	
	ヒューリック五反田山手通ビル	2027年９月30日	175	
	番町ハウス	2027年10月31日	（注４）	
	恵比寿南ビル	2027年12月26日	（注４）	
	ヒューリック飯田橋ビル	2028年６月27日	84	
	ヒューリック浅草橋ビル	2064年12月31日	355	
	ヒューリック恵比寿ビル	2026年12月19日	76	
	ヒューリック両国ビル	2027年３月25日	269	
	ヒューリック浅草橋江戸通		278	
	ヒューリック中野ビル	2027年10月15日	178	
	ヒューリック上野ビル	2028年３月30日	217	
	ヒューリック麹町ビル	2028年10月31日	528	
	吉祥寺富士ビル		（注４）	

	ヒューリック八王子ビル	2027年10月15日	288	（注５）
	ヒューリック神戸ビル	2028年10月31日	401	
	ヒューリック五反田ビル	2027年10月27日	331	
	ヒューリック王子ビル	2028年２月29日	265	
	ヒューリック小舟町ビル	2028年７月２日	599	
	ヒューリック駒込ビル	2026年11月30日	（注４）	
	亀戸富士ビル	2027年６月26日	（注４）	
	ヒューリック新宿ビル	2027年12月22日	876	
	ヒューリック銀座ビル	2029年６月29日	529	
	江戸川橋富士ビル	2026年11月30日	（注４）	
	大井町再開発ビル２号棟	2027年２月６日	624	
	大井町再開発ビル１号棟	2027年９月30日	438	
	ヒューリック神宮前ビル	2027年２月６日	165	
	ヒューリック等々力ビル	2027年12月26日	95	
	HULIC &New SHIBUYA	2028年６月29日	128	
	HULIC &New SHINBASHI	2028年10月31日	154	
	ヒューリック志村坂上	2027年６月28日	438	
	ヒューリック目白	2027年３月25日	279	
	ヒューリック銀座ワールドタウンビル	2029年６月29日	271	
	相鉄フレッサイン銀座七丁目	2028年10月31日	480	
	相鉄フレッサイン東京六本木	2026年11月30日	432	
	ヒューリック築地三丁目ビル	2027年３月25日	（注４）	
	ヒューリック雷門ビル	2026年12月21日	（注４）	
	浅草ビューホテル	2031年６月30日	（注４）	
	アリア松原	2027年２月６日	（注４）	
	トラストガーデン用賀の杜		（注４）	
	トラストガーデン桜新町		（注４）	
	トラストガーデン杉並宮前		（注４）	

	ハイメディックレジデンスザ・ガーデン常磐松	2027年８月31日	（注４）	（注５）
	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	2028年６月29日	（注４）	
	チャームスイート新宿戸山	2028年９月26日	（注４）	
	チャームスイート石神井公園	2028年９月11日	（注４）	
	ヒューリック調布	2028年３月30日	173	
	アリスタージュ経堂	2028年10月31日	（注４）	
	グランダ学芸大学	2027年３月30日	（注４）	
	チャームプレミア田園調布	2028年３月29日	（注４）	
	ソナーレ石神井		（注４）	
	ホスピタルメント本郷		（注４）	

（注１） 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件を含め、テナントを賃借人とする2026年８月31日現在において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された契約満了日（自動更新により更新されている場合は、更新後の契約満了日）を記載しています。

（注２） 「総賃料収入（年間）」は、2026年８月31日現在において有効な各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また、同日現在のフリーレント等は考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース（以下「固定型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注３） 区分所有及び共有の物件に関しては、本投資法人が保有する持分等に相当する数値を記載しています。

（注４） エンドテナント又は関係者の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（注５） 賃料非開示のテナントがあるため、開示していません。

（イ）第 25 期におけるエンドテナント（但し、固定型マスターリースの対象となっている部分についてはマスターリース会社）である利害関係人等からの賃貸収入等については、以下のとおりです。

（単位：百万円）

賃貸先	物件名	契約満了日（注1）	総賃料収入（注2）（注3）
ヒューリック株式会社	大井町再開発ビル２号棟	2027 年２月６日	624
	大井町再開発ビル１号棟	2027 年９月 30 日	438
	ヒューリック神田ビル	2027 年２月６日	1
ヒューリックビルド株式会社	ヒューリック八王子ビル	2026 年 12 月 31 日	5
	ヒューリック神戸ビル	2027 年５月 10 日	4
	亀戸富士ビル	2027 年８月 12 日	3
株式会社リソー教育グループ	ヒューリック目白	2028 年 12 月 19 日 2030 年１月 31 日	79
ヒューリックホテルマネジメント株式会社	ヒューリック雷門ビル	2032 年７月１日	214
	グランドニッコー東京ベイ 舞浜	2040 年 12 月 31 日	（注４）
	浅草ビューホテル	2031 年６月 30 日	（注４）
サロウィン株式会社	HULIC &New SHIBUYA	2027 年９月 24 日	9

（注１） 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件を含め、テナントを賃借人とする 2026 年８月 31 日現在において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された契約満了日（自動更新により更新されている場合は、更新後の契約満了日）を記載しています。

（注２） 「総賃料収入」は、2026 年８月 31 日現在において有効な各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含み、同日現在のフリーレント等は考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、駐車場に係る契約については、2026 年８月 31 日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された駐車場に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース上の月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注３） 区分所有及び共有の物件に関しては、本投資法人が保有する持分等に相当する数値を記載しています。

（注４） エンドテナント又は関係者の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

④　取引の種別：修繕工事

第 25 期における修繕工事等にかかる利害関係者への支払金額については、以下のとおりです。

（単位：百万円）

発注先	支払金額 (注)
東京不動産管理株式会社	20
ヒューリックビルド株式会社	13
ヒューリックビルマネジメント株式会社	11
平和管財株式会社	0

（注）　「支払金額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

⑤　取引の種別：不動産等の取得における媒介

第 25 期における媒介手数料に係る利害関係者への支払金額について、該当はありません。

⑥　取引の種別：不動産等の賃貸における媒介

第 25 期における媒介手数料に係る利害関係者への支払金額について、該当はありません。

（2）物件取得者等の状況

第25期における利害関係人等及びその他特別の関係にある者からの物件取得等の状況は以下のとおりです。

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

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・譲渡先等	前々所有者等	前々々所有者等
	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ヒューリック銀座ビル （東京都中央区銀座一丁目 7 番 10 号）	③　本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、本投資法人のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①　ヒューリック株式会社 ②　資産運用会社の親会社 ③　新築	特別な利害関係にある者以外	－
	14,700 百万円	(注)	－	－
	2026 年６月	土地：1997年3月、1989年10月 建物：2025 年 8 月（新築）	－	－
ヒューリック銀座ワールドタウンビル （東京都中央区銀座五丁目 8 番 17 号）	③　本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、本投資法人のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①　ヒューリック株式会社 ②　資産運用会社の親会社 ③　投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	－
	8,163 百万円	１年を超えて所有しているため省略	－	－
	2026 年６月	2001 年１月	－	－

（注）土地は前所有者が 1 年を超えて所有、建物は前所有者の開発物件につき前々所有者がいないため記載を省略しています。

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・譲渡先等	前々所有者等	前々々所有者等
	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
江戸川橋富士ビル （東京都文京区関口一丁目21 番10 号）	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、本投資法人のポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。なお、取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当であると判断しています。	①芙蓉総合リース株式会社 ②該当なし ③投資運用目的で取得	① ヒューリック株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	3,084 百万円	１年を超えて所有しているため省略	１年を超えて所有しているため省略	－
	2026 年６月	2023年12月	1998 年９月	－

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・譲渡先等	前々所有者等	前々々所有者等
	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ヒューリック神谷町ビル（東京都港区虎ノ門四丁目３番13号)	③　資本的支出及び修繕費用等が増加し今後収益力が低下する可能性があること等を勘案した結果、譲渡することが最善であると判断しています。なお、譲渡価格は鑑定評価額以上であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社	－	－
	6,030 百万円	－	－	－
	2026 年６月	－	－	－
ヒューリック九段ビル（底地）（東京都千代田区九段北一丁目13番５号)	③　安定的な収益を確保できる物件であるものの、長期の定期借地契約（契約満了日：2063 年２月６日）であり、収益性の向上が見込みづらいこと等を勘案した結果、譲渡することが最善であると判断しています。なお、譲渡価格は鑑定評価額以上であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社	－	－
	15,300 百万円	－	－	－
	2026 年６月	－	－	－

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・譲渡先等	前々所有者等	前々々所有者等
田端ネットワークセンター（東京都北区田端六丁目２番８号）	③　長期の定期借家契約により長期安定的な収入を獲得することができるものの、築年数が相応に経過しており、今後修繕費用等が増加し収益力が低下する可能性があること等を勘案した結果、譲渡することが最善であると判断しています。なお、譲渡価格は鑑定評価額以上であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社	－	－
	1,650 百万円	－	－	－
	2026 年３月	－	－	－
広島ネットワークセンター（広島県広島市東区光町二丁目６番６号）	③　長期の定期借家契約により長期安定的な収入を獲得することができるものの、築年数が相応に経過しており、今後修繕費用等が増加し収益力が低下する可能性があること等を勘案した結果、譲渡することが最善であると判断しています。なお、譲渡価格は鑑定評価額以上であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社	－	－
	1,250 百万円	－	－	－
	2026 年３月	－	－	－

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・譲渡先等	前々所有者等	前々々所有者等
熱田ネットワークセンター（愛知県名古屋市熱田区幡野町20番１号)	③　長期の定期借家契約により長期安定的な収入を獲得することができるものの、築年数が相応に経過しており、今後修繕費用等が増加し収益力が低下する可能性があること等を勘案した結果、譲渡することが最善であると判断しています。なお、譲渡価格は鑑定評価額以上であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社	－	－
	1,040 百万円	－	－	－
	2026 年３月	－	－	－
札幌ネットワークセンター（北海道札幌市北区北九条西二丁目４番地１）	③　長期の定期借家契約により長期安定的な収入を獲得することができるものの、築年数が相応に経過しており、今後修繕費用等が増加し収益力が低下する可能性があること等を勘案した結果、譲渡することが最善であると判断しています。なお、譲渡価格は鑑定評価額以上であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社	－	－
	2,700 百万円	－	－	－
	2026 年３月	－	－	－

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・譲渡先等	前々所有者等	前々々所有者等
京阪奈ネットワークセンター（京都府木津川市木津雲村 113 番地１）	③　長期の定期借家契約により長期安定的な収入を獲得することができるものの、築年数が相応に経過しており、今後修繕費用等が増加し収益力が低下する可能性があること等を勘案した結果、譲渡することが最善であると判断しています。なお、譲渡価格は鑑定評価額以上であり、妥当であると判断しています。	①ヒューリック株式会社 ②資産運用会社の親会社	－	－
	1,360 百万円	－	－	－
	2026 年３月	－	－	－

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2026 年８月 31 日現在）

①　選定方針

（ア）鑑定発注方針

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

（イ）鑑定事務所の委託・評価基準

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

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

② 概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数(注)	選定理由
ヒューリック高田馬場ビル ヒューリック神田橋ビル ヒューリック五反田山手通ビル 番町ハウス ヒューリック麹町ビル ヒューリック神戸ビル 江戸川橋富士ビル	大和不動産鑑定 株式会社	大阪府大阪市西区 西本町一丁目４番１号	139名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。
ラピロス六本木 御茶ノ水ソラシティ ヒューリック東上野一丁目ビル 東京西池袋ビルディング ヒューリック虎ノ門ビル ヒューリック神保町ビル 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 ヒューリック上野ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック駒込ビル 亀戸富士ビル ヒューリック新宿ビル ヒューリック銀座ビル HULIC &New SHIBUYA HULIC &New SHINBASHI ヒューリック志村坂上	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 一丁目３番１号	284名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。

ヒューリック目白 ヒューリック銀座ワールドタウンビル 相鉄フレッサイン銀座七丁目 相鉄フレッサイン東京六本木 ヒューリック築地三丁目ビル ヒューリック雷門ビル グランドニッコー東京ベイ 舞浜 浅草ビューホテル アリア松原 トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松 SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉 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 アリスタージュ経堂 グランダ学芸大学 チャームプレミア田園調布 ソナーレ石神井 ホスピタルメント本郷				
虎ノ門ファーストガーデン ヒューリック恵比寿ビル ヒューリック小舟町ビル	シービーアールイー株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目１番１号	47 名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。

ヒューリック神田ビル ヒューリック蛎殻町ビル ヒューリック渋谷一丁目ビル 恵比寿南ビル ヒューリック飯田橋ビル ヒューリック浅草橋ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック五反田ビル ヒューリック王子ビル 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 ヒューリック等々力ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区 中之島二丁目２番７号	90 名	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。

(注) 「不動産鑑定士の人数」は、各不動産鑑定機関より提供を受けた数値を記載しています。

（2）エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要（2026 年８月 31 日現在）

① 選定方針

(ア) エンジニアリング・レポート発注方針

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

(イ) エンジニアリング・レポート委託・評価基準

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

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

② 概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名　称	住　所	事業内容	選定理由
虎ノ門ファーストガーデン ラピロス六本木 ヒューリック高田馬場ビル ヒューリック神田ビル ヒューリック神田橋ビル ヒューリック蛎殻町ビル 御茶ノ水ソラシティ ヒューリック東上野一丁目ビル ヒューリック虎ノ門ビル 恵比寿南ビル ヒューリック両国ビル 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 ヒューリック等々力ビル HULIC &New SHIBUYA ヒューリック築地三丁目ビル ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松	株式会社ERI ソリューション	東京都港区 南青山三丁目 １番31号	１．建築物、土木構築物等に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 ２．住宅に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務　等	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことと、調査対象物件の関係者（施工会社及び設計者）でないことから選定しました。

東京西池袋ビルディング ヒューリック渋谷一丁目ビル ヒューリック恵比寿ビル ヒューリック志村坂上 相鉄フレッサイン銀座七丁目 トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉 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 チャームプレミア田園調布 ソナーレ石神井	株式会社東京建築検査機構（注）	東京都中央区日本橋富沢町10番16号	1．建築基準法に基づく指定確認検査業務 2．建築基準法に基づく指定性能評価機関業務 3．建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務 4．建築物省エネルギー性能表示制度（ＢＥＬＳ）の評価業務 5．建造物及び建築施設の調査、診断、評価　等	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことと、調査対象物件の関係者（施工会社及び設計者）でないことから選定しました。
アリア松原	株式会社イー・アール・エス	東京都中央区銀座六丁目17番1号	1．建築物に関する調査、診断、評価、設計、工事監理及びコンサルティング業務 2．土木構造物に関する調査、診断、評価、設計、工事監理及びコンサルティング業務　等	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことと、調査対象物件の関係者（施工会社及び設計者）でないことから選定しました。

ヒューリック神保町ビル ヒューリック五反田山手通ビル 番町ハウス ヒューリック飯田橋ビル ヒューリック浅草橋ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック上野ビル ヒューリック麹町ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル ヒューリック五反田ビル ヒューリック王子ビル ヒューリック小舟町ビル ヒューリック駒込ビル 亀戸富士ビル ヒューリック新宿ビル HULIC &New SHINBASHI ヒューリック目白 ヒューリック銀座ワールドタウンビル 相鉄フレッサイン東京六本木 ヒューリック雷門ビル グランドニッコー東京ベイ 舞浜 浅草ビューホテル ヒューリック調布 アリスタージュ経堂 グランダ学芸大学 ホスピタルメント本郷	東京海上ディーアール株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務　等	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことと、調査対象物件の関係者（施工会社及び設計者）でないことから選定しました。

ヒューリック銀座ビル 江戸川橋富士ビル	SOMPO リスクマネジメント株式会社	東京都新宿区西新宿六丁目８番１号	安全、防災および環境保全ならびにリスクマネジメントに関する研究、調査、診断、情報処理、情報提供、助言およびコンサルティング業務　等	他上場投資法人を含む多くの受託実績を有しており、不動産マーケットにおける信頼性が高いことと、調査対象物件の関係者（施工会社及び設計者）でないことから選定しました。

（注）調査書の発行元は株式会社東京建築検査機構ですが、エンジニアリング・レポート作成業務は2025年４月１日より株式会社ERIソリューションへ移管されています。

（3）その他利益相反の可能性のある取引

該当ありません。

（4）IRに関する活動状況

①　基本方針

本投資法人は、投資家に対し透明性を確保し、投資家の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。投信法、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。）、東京証券取引所、資産運用業協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。また情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示についても、投資家のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

②　情報開示体制

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

③　IR活動

（ア）国内外機関投資家及びアナリスト向け

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

（イ）個人投資家向け

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

（ウ）ホームページ開設

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

（エ）IR スケジュール

本投資法人は、決算にかかる IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

a. 決算月：　２月、８月
b. 決算短信発表：　４月、10 月
c. 決算説明会（アナリスト等向け）：　４月、10 月
d. 資産運用報告発送：　５月、11 月

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

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

以　上