

2024年度 取組状況

1. お客様の最善の利益の追求

当社の経営理念の中核には、お客様の運用資産価値を高め、その信頼に応えるという確固たる方針が据えられています。これは単なるスローガンではなく、私たちのあらゆる事業活動を律する基盤原則です。この理念を具現化するため、当社は以下の体制と実践を徹底しております。

- 業務プロセスにおける徹底** 投資・運用部門は、日々の業務において常にお客様の最善の利益を追求できているかを都度振り返り、自己検証するプロセスを組み込んでいます。同時に、コンプライアンス部門は、ファンドが保有する全物件の契約内容を精査し、お客様の利益が損なわれるリスクを排除するための厳格な監視を行っています。これら両部門の連携が、組織全体でのお客様本位の業務運営を支えています。
- 専門性の向上による価値提供** お客様の大切な資産価値を最大化するためには、従業員一人ひとりが高度な専門性を有することが不可欠です。当社は、従業員が不動産金融分野における深い知見と実践的なスキルを習得することを組織として支援し、それをお客様への具体的な価値提供に繋げています。

資格名称	保有者数 (2025年3月末時点)
宅地建物取引士	9人
不動産証券化協会認定マスター	7人

2. 利益相反の適切な管理

親会社である大林組グループとの関係性から生じ得る利益相反の管理は、お客様の信頼を勝ち得るための絶対条件です。当社は、いかなる状況下でもお客様の利益が最優先されるよう、多層的かつ徹底したガバナンス体制を構築・運用しています。

- 対象範囲の特定と監視** 利益相反リスク管理の第一歩は、対象となる利害関係者の範囲を正確に特定し、常に最新の状態を維持することです。特に、親法人等の異動については、毎月親会社である株式会社大林組に確認を行うことで、厳格な管理を徹底しています。
- 厳格な審議・承認プロセス** 利害関係者との間で一定金額以上の取引を行う際には、恣意的な判断を完全に排除し、お客様の利益を保護するため、「利害関係人取引規程」に基づき、以下の段階的なプロセスを厳格に義務付けています。
 - 第三者による客観的評価の取得** 価格の妥当性を客観的に担保するため、利害関係のない第三者機関による鑑定評価や見積もりを必ず取得します。
 - 専門部署による検証** 投資・運用部門が、取得した第三者評価に基づき、取

引の経済合理性や妥当性を専門的な観点から詳細に検証します。

3. **コンプライアンス部門によるチェック** コンプライアンス・オフィサーが、法令および社内規程の遵守状況を独立した立場で厳しくチェックします。
4. **取締役会による最終決裁** 上記の厳格なプロセスをすべて経た上で、最終的な意思決定は取締役会によって行われます。

- **内部監査による独立した検証** このプロセスが適切に運用されているかを担保するため、内部監査部門が独立した立場から、利害関係者との取引を全て抽出し、規程遵守の状況を事後的に検証します。これにより、ガバナンス体制の実効性を常に確認・強化しています。

3. 手数料等の明確化

お客様にご負担いただく手数料について、その内容と算定根拠を明確にご理解いただくことは、公正なパートナーシップを築く上での基礎です。当社は、手数料体系の絶対的な透明性を確保することに万全を期しています。

- **手数料の構成** 当社がお客様から受領する手数料は、主に**資産取得時報酬**、**期中報酬**、**資産売却時報酬**によって構成されています。
- **透明性の高い情報提供プロセス** これらの各手数料の具体的な内容や算定方法については、アセットマネジメント契約書に詳細に明記しています。さらに、その契約書は**契約締結前**にお客様にご提示し、内容を十分にご理解・ご納得いただくための機会を設けております。このプロセスが、お客様に安心して資産運用をお任せいただくための基盤であると考えています。

4. 重要な情報の分かりやすい提供

法令遵守は当然の前提として、当社は、お客様が十分な情報に基づいて的確な投資判断を下せるよう、能動的に情報を提供することを基本姿勢としています。専門用語を避け、平易な言葉でご説明することで、情報格差を生じさせることなく、お客様ご自身が主体的にご判断いただける環境を整えています。

お客様の投資判断を支える具体的な情報提供活動として、以下の取り組みを行っています。

- **定期的な運用状況の報告** お客様が投資されているファンドが保有する個別物件の状況について、定期的に詳細なレポートを提供し、運用状況の透明性を確保しています。
- **特に重要な情報の開示** とりわけ透明性が強く求められる利害関係人との取引については、その状況を定期的にご報告し、利益相反管理の実効性をお客様ご自身の目でご確認いただけるようにしています。

5. お客様にふさわしいサービスの提供

当社が運用を受託する私募ファンドは、その特性がファンドごとに異なります。お客様がそれぞれの投資目的やリスク許容度に合致した最適な投資判断を下せるよう、個別の状況に応じたきめ細やかなサポートを行うことが、私たちのサービスの核です。

お客様に最適なサービスを提供するため、以下の取り組みを実践しています。

- **個別ファンドに応じた情報提供** 私たちは、各ファンドの商品特性を深く理解した上で、お客様が投資判断を行うために必要となる情報を過不足なく提供することを徹底しています。
- **継続的なサービス品質の向上** 他の金融事業者の優れた事例をベンチマークとし、常に業務プロセスの改善や新たなリスク管理手法の導入に繋がっています。この外部からの視点を取り入れることで、当社のサービスが業界最高水準にあり続けることを目指します。

6. 従業員に対する適切な動機づけの枠組み等

お客様本位の業務運営実現は、最終的に個々の従業員の高い倫理観と行動にかかっています。そのため当社では、全従業員の専門能力とコンプライアンス意識を最高水準で維持・向上させることが、経営の最優先事項の一つです。

そのための具体的な枠組みとして、以下の施策を実施しています。

- **継続的な研修の実施** コンプライアンスに関する深い理解とその実践を促すとともに、不動産金融のプロフェッショナルとして高度な専門性を維持・向上させることを目的とした研修を、全従業員を対象に継続的に実施しています。
 - **専門資格取得の積極的支援** 従業員の専門性を客観的な形で高めるため、宅地建物取引士や不動産証券化協会認定マスターといった主要な専門資格の取得にかかる費用を会社が補助し、従業員の自己研鑽を積極的に後押ししています。
-