

## お客様本位の業務運営に関する方針

当社は、「不動産運用を通じて社会の Well-being の最大化に貢献する」ことをパーパス(存在意義)とし、「不動産運用の先駆者としてステークホルダーの一步先のニーズに応え、経済・社会の持続的発展と地球環境の保全に貢献する企業であり続ける」ことをビジョンとしております。これら経営理念をもとに、お客様から安心して資産運用をお任せいただける金融商品取引業者として、お客様本位の業務運営を実現するために、「お客様本位の業務運営に関する方針」(以下「本方針」といいます。)を策定し、公表いたします。当社のお客様は、主として不動産ファンドへの投資経験が豊富な特定投資家ですが、当社と直接契約を締結していただくお客様のみならず、最終的な損益の帰属主体となる出資者を含みます。また、より良い業務運営を実現するため、本方針の内容及びその取組状況について定期的に検証及び見直しを実施して参ります。

### I. お客様の最善の利益の追求

当社は、不動産の投資・開発・運用の各分野で豊富な経験を備えたプロフェッショナル集団として、三菱商事グループのグローバルにあらゆる産業を網羅する情報力や高い信用力をフルに活用し、お客様の信頼に応えられる質の高い投資サービスを提供して参ります。また、当社は、従業員の一人一人が三菱商事グループ企業に相応しい品格を保ち、職業倫理の堅持を推進できるような企業文化の定着に努め、お客様の最善の利益を追求して参ります。

### II. 利益相反の適切な管理

当社は、「利害関係者取引規程」に基づいて、取引におけるお客様との利益相反の可能性を把握し、お客様の利益を不当に害することのないよう適切に管理しています。具体的には、「利害関係者取引規程」において利害関係者の範囲や利益相反のおそれのある取引を明確に定めています。また、利害関係者との間で取引を行う場合は、「利害関係者取引規程」に定める所定のプロセスを経て取引をすること、特に、物件の売買等の取引については、原則として外部専門家を含めたコンプライアンス・リスク管理委員会を開催し、当該外部専門家の賛成を必須として承認を経ることを定めています。

### III. 手数料等の明確化

当社が取り扱う有価証券又は当社が提供する業務は広範且つ多種多様であるため、お客様が当社に支払う手数料・報酬等の対価は、具体的な対象商品の種類・業務内容・契約期間等、個別具体的な事情に応じて決定されます。そのため、当社は、名目を問わず、お客様とのお取引に際してお客様にご負担いただくこととなる手数料その他の費用の詳細を、当該手数料等がどのようなサービスの対価に関するものかを含め、お客様が理解できるよう情報提



供いたします。

#### **IV. 重要な情報の分かりやすい提供**

当社は、お客様とのお取引に関連する重要な情報（金融商品等の基本的なスキーム、想定リターン、リスク、取引条件、利益相反の可能性があるときはその内容等）につきましては、お客様とのお相談時において、お客様のニーズ、資産状況、取引経験、知識にも配慮したうえで、十分にわかりやすくご説明いたします。また、契約期間中においても、運用状況などの重要な情報については、タイムリーかつわかりやすい表現や図表等により情報提供を行います。当社は、現在、複数の金融商品・サービスをパッケージとした販売・推奨等を行っていません。

#### **V. お客様にふさわしいサービスの提供**

当社は、お客様のニーズ、資産状況、取引経験、知識にも配慮したうえで、三菱商事グループが有する不動産市場での知見・経験及び幅広い金融ノウハウを活かしながら、お客様にふさわしい金融商品・サービスの提供を行います。また、当社は、特に複雑又はリスクの高い金融商品の販売・推奨等を行う場合には、社内で定める取引開始基準に基づき当該商品の販売・推奨等の適切性を確認します。なお、当社は金融取引被害を受けやすい属性グループのお客様に対して金融商品の販売・推奨等を行いません。また、当社が販売する金融商品は原則として当社が組成する金融商品であるため、金融商品の組成・販売における連携・取組の把握が十分に図られております。

#### **VI. 従業員に対する適切な動機づけの枠組み等**

当社は、お客様の最善の利益を追求するための行動、お客様の公正な取扱い、利益相反の適切な管理等を促進するよう、従業員に対する研修を定期的かつ継続的に実施するとともに、業績に加えてコンプライアンス等を考慮した人事評価体系を採用しております。さらに、従業員による自己啓発を推進するため、業務に関連する各種資格の取得を目的とした自己啓発補助基準を設け、従業員の専門知識及び専門技術に関する資質向上に向けた適切な動機づけを行っています。

2018年3月22日 策定

2023年6月27日 改定

2025年6月25日 改定



## プロダクトガバナンスに関する方針

当社は、「お客様本位の業務運営に関する方針」に加え、「プロダクトガバナンスに関する方針」を定め、お客様の最善の利益に適う商品提供を確保するための取り組み（プロダクトガバナンス）を徹底いたします。

### 1. 基本理念

当社は、「不動産運用を通じて社会の Well-being の最大化に貢献する」ことをパーパス(存在意義)とし、「不動産運用の先駆者としてステークホルダーの一步先のニーズに応え、経済・社会の持続的発展と地球環境の保全に貢献する企業であり続ける」ことをビジョンとしております。かかる理念に則り、お客様の最善の利益を追求するため、当社は、経営陣のリーダーシップの下、金融商品が適切に組成、管理される体制の維持・強化に継続的に取り組んで参ります。

### 2. プロダクトガバナンス体制の整備

当社では、金融商品の組成から償還に至る金融商品のライフサイクル全体を通じたプロダクトガバナンス及び組成・提供・管理の各プロセスにおける品質管理の実効性を確保するため、個別の金融商品の性格や商品性を踏まえて、管理部門（第2線）や内部監査部門（第3線）も関与する定期的・継続的な検証の枠組みを整備するとともに、必要に応じて外部有識者や第三者機関からの意見を取り入れる仕組みを検討いたします。

上記の検証結果等を踏まえて、社内規程・マニュアルの改定や組織の見直し等に繋げるPDCAサイクルを確立することで、プロダクトガバナンスの実効性の向上に努めて参ります。

### 3. 金融商品の組成

当社が提供する金融商品は主に「不動産私募ファンド」、「私募 REIT」、「メザニンデットファンド」、「海外不動産投資」、「不動産セキュリティ・トークン」となっており、夫々金融商品としての存続期間や商品特性が異なり得ます。当社は、金融商品の組成にあたり、組成する金融商品の種類・特性等に応じて当該商品が中長期的に持続可能な商品になっているかを検証するとともに、リスク・リターン・コストの合理性を検証いたします。加えて、金融商品の複雑さやリスク等の金融商品の特性等に応じて、あらかじめ想定するお客様の属性を明確にし、当該お客様の真のニーズを想定した上で、組成する金融商品がそのニーズに最も合致するものであるかを勘案し、商品を購入すべきでない顧客を特定するとともに、複雑な金融商品や運用・分配手法等が特殊な金融商品であれば、より詳細に想定するお客様の属性を特定いたします。

金融商品の販売の委託に当たっては、お客様のニーズの把握や想定するお客様の属性との



適切なマッチングの状況把握のため、必要に応じて当該商品の販売に携わる会社との情報連携や実態把握のための調査を行います。

#### **4. 金融商品の評価・改善等**

当社は、組成後の金融商品について、リスク・リターン・コストのバランスの適切性を含め組成時に想定していた商品性が確保されているか、また、お客様が期待する商品性と提供した運用内容、運用プロセスが整合的であるかについて、金融商品の販売に携わる会社との情報連携等によって得られた情報も踏まえて継続的に検証し、個別の金融商品の改善や見直しを検討する他、必要に応じてプロダクトガバナンス体制そのものの見直しにも活用して参ります。なお、当社は金融商品の運用について現時点で外部委託は行っておりません。

#### **5. 分かりやすい情報提供**

当社は、お客様がより良い金融商品を選択できるよう、必要に応じて金融商品の販売に携わる会社を通じて、個々の金融商品の商品性に応じた運用体制やプロダクトガバナンス体制、商品自体の商品性等について、分かりやすくお伝えするよう取り組みます。

2025年6月25日策定

