

お客様本位の業務運営に関する方針 2024 年度 of 取組状況

2025 年 6 月 25 日

「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。）にかかる 2024 年度（2024 年 4 月 1 日から 2025 年 3 月 31 日）の取組状況を以下のとおりご報告いたします。引き続き本方針に沿った業務運営に努めてまいります。

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掲げており、常にお客様目線に立ち、お客様の利益を最優先に考えた業務運営に努めるなど、サステナブルな社会の実現を目指しています。

サステナビリティ経営の取組状況については、以下の Web サイトをご覧ください。

<https://www.mc-dream.com/sustainability/policy/>

I. お客様の最善の利益の追求

当社は、常にお客様目線に立ち、お客様の利益を最優先に考えた業務運営に努めるためには、従業員が職業倫理を堅持し、かつ高い専門性を持つことが必要であるとの考えに基づき、従業員に対し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、その費用は会社負担としています。

2024 年度末時点における、主な専門資格の取得状況は以下のとおりです（いずれも試験合格者を含みます）。

不動産証券化マスター	42 名
宅地建物取引士	57 名
不動産鑑定士	1 名
一級建築士	2 名
税理士	1 名
貸金業務取扱主任者	10 名
証券アナリスト	3 名
不動産コンサルティングマスター	8 名
ビル経営管理士	7 名
賃貸不動産経営管理士	5 名



II. 利益相反の適切な管理

コンプライアンス・リスク管理委員会の付議対象となる利害関係者取引につきましては、外部専門家が同委員会で深度ある検証ができるよう事前説明を実施し、漏れなく外部専門家の賛成を得た上で承認を経ています。また、外部専門家を起用した内部管理態勢調査において利害関係者取引をサンプル抽出のうえ利益相反防止のための取組みが適切に図られているかの検証をしています。

2024 年度における利害関係者取引に関するコンプライアンス・リスク管理委員会の開催状況は以下の通りです。

2024 年度開催数：4 回（取引数 5 件）

III. 手数料等の明確化

お客様が当社に支払う手数料・報酬等は、主に取得時報酬、期中報酬、売却時報酬等で構成されています。これらの報酬の考え方や手数料水準については、商品内容説明書等に記載しあらかじめご説明するとともに、その実績については営業報告書等に記載し、お客様に対して直接ご説明すること等により明確にしています。

IV. 重要な情報の分かりやすい提供

当社が提供する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、運用状況などの重要な情報については、タイムリーかつ分かりやすい表現や図表等によりお客様とのコミュニケーションを通じて情報の提供を行っています。なお、当社が資産運用業務を受託している私募リートである DREAM プライベートリート投資法人、DREAM ホスピタリティリート投資法人の投資主様向けに専用の Web サイトを開設しています。同私募リートの投資主様におかれましては、専用パスワードを用いて以下の Web サイトにアクセスすることにより同私募リートの運用状況に関する情報をタイムリーにご確認いただけます。

DREAM プライベートリート投資法人 <https://dream-dpr.com/>

DREAM ホスピタリティリート投資法人 <https://dream-dhr.com/>

また、当社がアセット・マネージャーを務める不動産セキュリティ・トークンを用いたファンドである DREAM・リアルティ・トークン -Residence 1-（デジタル名義書換方式）の投資家様向けに以下専用サイトを開設し、運用状況について分かりやすくお伝えしております。

DREAM・リアルティ・トークン -Residence 1-（デジタル名義書換方式）

https://drm-sto.com/fund_001/



V. お客様にふさわしいサービスの提供

当社が提供する商品は主に「不動産私募ファンド」、「私募リート」、「メザニン投資ファンド」、「海外不動産投資」、及び「不動産セキュリティ・トークン」になります。

「私募リート」については、適格機関投資家のみを提供する投資商品であり、安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の最大化を目指しています。

「不動産私募ファンド」「メザニン投資ファンド」及び「海外不動産投資」については、主に特定投資家を対象にした投資商品であり、ファンドごとに商品特性が異なることから、お客様が十分に投資判断できるための情報提供を行っています。

「不動産セキュリティ・トークン」については、一般投資家にも提供可能な商品形態となっていることから、安心して投資いただけるよう商品特性や固有の投資リスクについて、分かりやすく適切な情報提供に努めています。

VI. 従業員に対する適切な動機づけの枠組み等

前記Ⅰにも記載の通り、当社は、常にお客様目線に立ち、お客様の利益を最優先に考えた業務運営に努めるためには、従業員が職業倫理を堅持することが必要であるとの考えに基づき、2024 年度においては当社従業員に対するコンプライアンス研修として、e ラーニング、コンプライアンス意識を醸成することを目的としたコンプライアンス・ディスカッション、業務に関連する法改正や社内規程類改定時等における業務研修、及び外部専門家を講師として招聘したコンプライアンス研修を実施しました。また、従業員の資格取得状況については前記Ⅰに記載の通りです。なお、従業員の人事評価にあたりコンプライアンスを評価項目として設け、お客様の利益より各従業員の利益を優先することのないようにしています。

2024 年度における各種研修開催状況は以下のとおりです。

2024 年度開催数：31 回

以上