

顧客本位の業務運営に関する取り組み方針について

2019年5月9日

当社は、2017年3月30日に金融庁より公表された「顧客本位の業務運営に関する原則」に関し、すべての原則を採択します。そして、投資家本位の業務運営を実践することで、投資家の皆様に支持される運用会社を目指します。

【顧客本位の業務運営に関する方針の策定・公表等】

当社は、投資家本位の業務運営を実践するために、取組状況を継続的にモニタリングし、必要に応じ「顧客本位の業務運営に関する取り組み方針」の見直しを行います。

【顧客の最善の利益の追求】

当社は金融事業者として、高度の専門性と職業倫理を保持し、投資家の皆様に対して誠実・公正に業務を行い、投資家の皆様の最善の利益を図ります。また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取り組んでまいります。

【利益相反の適切な管理】

当社は金融事業者として、取引における投資家の皆様との利益相反の可能性について正確に把握し、利益相反の可能性がある場合には、当該利益相反を適切に管理します。

当社は利益相反を防止する為の体制を構築し、適切に管理することで、投資家の皆様の信頼に応えてまいります。

【手数料等の明確化】

当社は金融業者として、名目を問わず、投資家の皆様が負担する手数料その他の費用の詳細を、当該手数料がどのようなサービスの対価に関するものかを含め、投資家の皆様が理解できるよう明確に情報提供します。

【重要な情報の分かりやすい提供】

当社は金融事業者として、投資家の皆様との情報の非対称性があることを踏まえ、運用を受託しているファンドに係る情報をはじめ、取扱う金融商品やサービスについて、投資家の皆様が理解できるよう分かりやすく丁寧に提供するよう努めます。

【顧客にふさわしいサービスの提供】

当社は金融事業者として、投資家の皆様の資産状況、取引経験、知識及び取引目的・ニー

ズを把握し、投資家の皆様にふさわしい金融商品・サービスの開発や資産運用を行ってまいります。

【従業員に対する適切な動機づけの枠組み等】

当社は金融事業者として、投資家の皆様の最善の利益を追求する為の行動、投資家の皆様の公正な取り扱い、利益相反の適切な管理等を徹底する為に、コンプライアンス意識の向上や投資家本位の業務運営の定着を推進しています。

◎取組み状況

◆『投資家の最善の利益に追求』に関する取組み

当社は金融事業者として、役職員の専門的能力を高めるため、人材育成の一環で、「宅地建物取引士」、「不動産証券化協会認定マスター」等の専門資格の取得を推奨し、その教育、受験及び資格維持等の費用を負担しています。

・資格保有者数

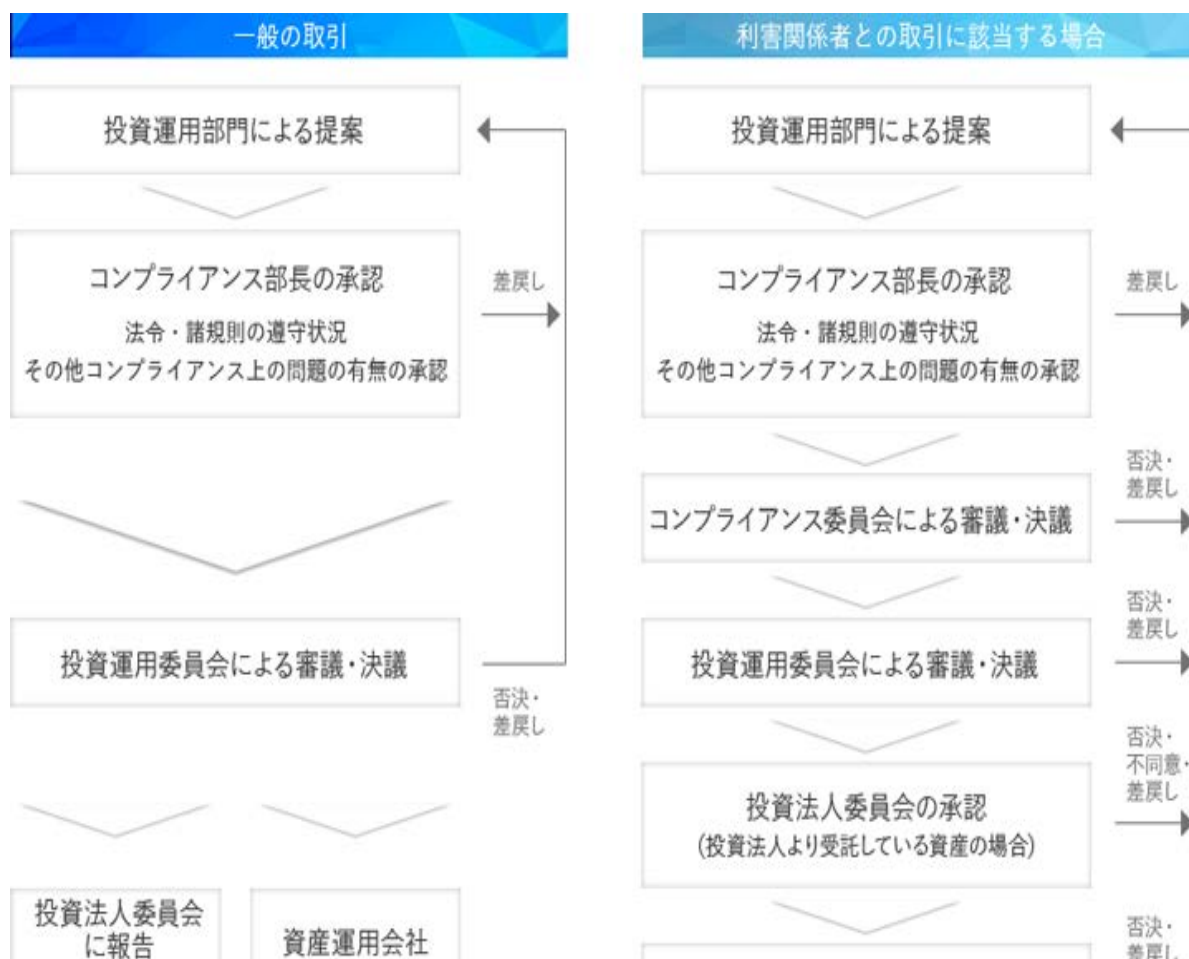
資格	2019年度保有者 (4月1日現在)
宅地建物取引士	13
不動産証券化協会認定マスター	7
日本証券アナリスト協会検定会員	1
ビル経営管理士	2
不動産コンサルティングマスター	1
不動産鑑定士	1
管理業務主任者	2

(役職員数 23 人 非常勤役員を除く)

◆『利益相反の適切な管理』に関する取組み

当社は、企業理念に掲げるとおり、利益相反下り引きを防止するための体制として、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会を設置し、適切に管理しています。また下記の利害関係者との取引に係る意思決定フローを採用しています。

【意思決定フロー図】



◆『手数料等の明確化』に関する取り組み

当社は、日神プライベートレジリート投資法人より委託を受け資産運用に係る一切の業務を行っており、その対価として運用報酬を受領しております。

・報酬の種類

報酬	内容
期中報酬Ⅰ	当該営業期間の末日における運用資産評価総額（不動産等及び不動産関連資産に限る。但し、当該不動産等が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合は、その直近の鑑定評価額とし、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託財産として信託する信託受益権である場合は、当該信託財産の直近の鑑定評価額とする。）に当該営業期間内における当該運用資産の保有実日数を乗じ、365 で除した金額に、1.0%を上限として本投資法人と資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額(1 円未満切捨て)
期中報酬Ⅱ	本投資法人の当該営業期間における、期中報酬Ⅱ及び控除対象外消費税控除前の税引前当期純損益(前期繰越損失があるときはその額を補填した後の金額)に 10%を上限として本投資法人と資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額(1 円未満切捨て、負の値の場合は 0 円とする)
取得報酬	新規の不動産等又は不動産関連資産を取得した場合、当該不動産等又は当該不動産関連資産の取得価格(売買契約等に定める代金額をいい、取得報酬その他の取得に要する費用並びに消費税及び地方消費税を除く。)の 1.0%を上限として本投資法人と資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額(1 円未満切捨て)。
譲渡報酬	不動産等又は不動産関連資産を譲渡した場合、当該不動産等又は当該不動産関連資産の譲渡価格(売買契約等に定める代金額をいい、譲渡報酬その他の譲渡に要する費用並びに消費税及び地方消費税を除く。)の 1.0%を上限として本投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額(1 円未満切捨て)。

◆『重要な情報の分かりやすい提供』の取り組み

当社では、日神プライベートレジリート投資法人の運用状況について、投資家の皆様が理解できるよう分かりやすく丁寧に提供するように努めています。

・日神プライベートレジリート投資法人のリリース数の推移

リリース数	2017 年度	2018 年度
物件取得、売却	-	5
決算	-	9
借入、弁済	1	3
増資	1	4
月次情報の更新	-	23
四半期情報の更新	-	4
その他	1	8
総 数	3	56

◆『取引先様に対するアンケート』の実施

当社では顧客本位の業務運営の定着を客観的に測るための指針（KPI）の設定作業に向けてお取引先様へ対し、当社とのお取引に関する満足度についてのアンケートを実施致しました。

・アンケート集計結果（2019年4月1日時点）

アンケート種別	回答件数	平均満足度
投資家様アンケート	23	78.2%
貸付人様アンケート	11	79.5%
信託受託者様アンケート	1	50.0%
ML様アンケート	4	81.2%
PM様アンケート	3	91.6%
会計事務所様・ 監査法人様アンケート	1	75.0%
総 数	43	78.4%

採択日：2019年4月11日

※アンケート配布日：2019年2月21日 配布先会社数：69社 回答社数：34社
各社様のアンケートを個別に精査中であり、今後弊社として改善・是正すべき点は適宜公開をしていく予定です。

顧客 KPI 設定導入予定日：2019年6月30日

以 上