

お客様本位の業務運営に関する方針に係る2024年度の取組状況は以下のとおりです。

お客様本位の業務運営に関する方針（2023年5月8日制定）	2024年度 取組状況
1. お客様本位の業務運営に関する方針の策定・公表等	
当社は、お客様本位の業務運営を実現するための「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・公表するとともに、本方針に係る取組状況を定期的に公表します。 当社は、より良い業務運営の実現により最終受益者も含めたお客様の最善の利益を追求するため、本方針を定期的に検証し見直します。	＜取組状況の公表について＞ 当社は2023年5月8日に本方針を策定し、取組状況を定期的に当社のウェブサイトにて公表します。 ＜本方針の見直しについて＞ 当社はより良い業務運営の実現により最終受益者も含めたお客様の最善の利益を追求するため、本方針を定期的に検証し見直しています。 「顧客本位の業務運営に関する原則」の改訂（2024年9月26日 金融庁）、不動産市況、金融市場の動向及び当社の業務遂行状況等を踏まえて本方針の見直しを行いました。検討の結果、方針の改定は行わず引き続き本方針に則りお客様本位の業務運営を行うことを確認しました。
2. お客様の最善の利益の追求	
当社は、不動産投資の専門家として高い倫理観に基づく誠実・公正な業務運営により、お客様本位の良質なサービスを提供することで、お客様の最善の利益を追求します。 また、当社は、このような業務運営を企業文化として定着させてまいります。	＜お客様の最善の利益の追求と企業文化の醸成について＞ 当社はコンプライアンスを経営の最重要課題の一つと位置付け、毎年度「コンプライアンス・プログラム」を策定しています。策定及び運用にあたっては、内部監査、リスク管理と有機的に連携し、社内のコンプライアンス風土醸成と役職員のコンプライアンス意識の向上を進めるとともに、価値の保護にとどまらず企業目的の達成・価値創造を図ることでお客様本位の業務運営に努めています。 当社は投資家の皆様の長期安定運用に資する新たな投資機会の提供及び不動産価値の最大化を通じた社会貢献を経営理念に掲げており、上記のコンプライアンス意識の向上に基づく高い倫理観とあわせて、お客様の最善の利益の追求の徹底を図っています。 ＜投資主価値の向上のためのサステナビリティへの取組みについて＞ 当社は、サステナビリティ課題の解決にはESG（環境・社会・ガバナンス）への積極的な取組みが必要であり、この取組みは中長期的な投資主価値の最大化に寄与するものと考え、これを実践するため「サステナビリティ方針」を定めています。特に環境分野においては、お客様やテナント等からのニーズの高まり等も踏まえ、透明性、客観性の観点から、第三者による環境認証制度の活用に取り組んでいます。 運用する全7物件に係る環境認証取得状況【2025年3月31日時点】 CASBEE不動産認証 2物件（内、2024年度取得1物件） BELS認証 2物件 ＜良質なサービス提供を支える専門性の向上＞ 当社は、運用資産の中長期的な安定成長による継続的な投資主価値の向上には、役職員が高い専門性を保持することが必要との考えのもと資格取得支援制度を制定し、資格取得を推奨しています。 主な専門資格の取得状況（試験合格者を含む）【2025年3月31日時点】 不動産証券化協会認定マスター 5名 宅地建物取引士 9名 ビル経営管理士 5名 ※ 常勤役職員数12名（監査役及び派遣社員を除く）
3. 利益相反の適切な管理	
当社は、取引におけるお客様との利益相反の可能性について慎重かつ正確に把握し、利益相反の可能性がある場合には、当該利益相反を厳格かつ適切に管理します。 当社は、そのための具体的な社内規程等をあらかじめ制定します。	＜利益相反の管理態勢＞ 当社は、資産運用会社としての業務を行うに当たり、大成建設プライベート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）と利害関係者及びその他利益相反が起こり得る取引相手方との間での取引（以下、「利害関係者取引」といいます。）において利益相反が起こり得るリスクを認識し、本投資法人の利益が害されることを防止することを目的として、「利害関係者取引規程」を制定しています。資産の取得・譲渡・賃貸、不動産管理業務等の委託、工事等発注等の利害関係者との取引については同規程に基づき、以下のとおり審議を行います。 ① コンプライアンスオフィサーによる審査 ② コンプライアンス委員会での審議 ③ 投資委員会での審議 ④ 取締役会での承認 なお、コンプライアンス委員会には弁護士資格を有する外部委員が、投資委員会には不動産鑑定士の資格を有する外部委員が参加しており、いずれもコンプライアンスオフィサーと外部委員の賛成が決議の要件となっています。 また、当社は大成建設グループが持つ不動産の開発・設計・施工・運用ノウハウ等を活用し、不動産投資の専門家としてお客様の長期安定運用に資する新たな投資機会の提供及び不動産価値の最大化を図ることを特徴としていますが、このことに鑑み利害関係者による施工実績を中心とした取引内容について定期的にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会へ報告しています。 2024年度の各委員会及び取締役会の開催回数は以下のとおりです。 コンプライアンス委員会 13回 投資委員会 13回 取締役会 19回 ＜利害関係者の範囲の特定＞ 親法人等の異動については毎月親会社である大成建設株式会社に確認し、管理を徹底しています。

4. 手数料等の明確化	
当社は、お客様が負担する手数料その他の費用について、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、誠実かつ丁寧な説明を行います。	当社が受領する手数料等は、運用報酬、取得報酬、売却報酬等で構成されています。 資産運用委託契約において、計算方法、料率を定め、計算します。 これらの報酬の考え方や手数料水準については、増資時に私募取扱証券会社より提示する商品概要説明書等に記載し、あらかじめ情報提供を行っています。また、その実績については、資産運用報告等でお知らせしています。
5. 重要な情報の分かりやすい提供	
当社は、お客様との情報の非対称性があることを踏まえ、金融商品・サービスに係る重要な情報をお客様が理解できるよう分かりやすくかつ適時適切に提供します。	当社は、お客様の投資判断にかかる重要な情報について、迅速にわかりやすい表現で提供することを心がけています。本投資法人の決算説明等の機会を通じてお客様とのコミュニケーションを図り、より良い情報提供に努めています。 2024年度の実施状況は以下のとおりです。 本投資法人ウェブサイトの投資主様専用ページからの情報開示 52回 ※ 上記回数には、ニュースリリースの他、データ更新等のお知らせを含みます。 IR活動 39回 ※ 当社は、金融商品取引法上の投資運用業者（専門）であり、本投資法人のお客様は機関投資家等の法人となります。業規制により複数の金融商品・サービスをパッケージとして販売・推奨等は行わないため、「顧客本位の業務運営に関する原則」の原則5.（注2）及び（注4）については該当しません。
6. お客様にふさわしいサービスの提供	
当社は、「運用ガイドライン」に則り、不動産投資の専門家としてお客様から望まれる長期安定運用に資する金融商品・サービスを提供します。	当社は本投資法人の決算説明等、お客様と対面で接する機会を積極的に設け、運用状況の説明を行い、お客様の投資目的やニーズ等の把握に努め、組み入れ資産をはじめ商品設計に反映しています。 このようなIR活動をもとに、中長期的な運用計画や日々の実務に反映することで、安定的な運用・サービスの提供を行い、お客様利益の向上に努めています。 ※ 当社は、金融商品取引法上の投資運用業者（専門）であり、本投資法人のお客様は機関投資家等の法人となります。業規制により複数の金融商品・サービスをパッケージとして販売・推奨等は行わないため、「顧客本位の業務運営に関する原則」の原則6.（注1）、（注2）及び（注4）については該当しません。
7. 役職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重視する業績評価や研修等による適切な動機づけの枠組み、堅確なガバナンス体制を整備します。	当社は評価基軸として、お客様の利益の最大化とそれを支える堅確な業務運営と能力の向上を掲げています。 当社は役職員のコンプライアンスに関する理解と実践を推進するため、コンプライアンス・プログラムに基づき、コンプライアンス研修を行っています。また、社外研修の受講等を通して、最新の動向把握、高度な専門性の維持向上に努めるとともに、常勤の全役職員が参加する週例会議（原則毎週1回開催）において情報共有等を行い、意識の醸成を図っています。 2024年度の研修受講状況は以下のとおりです。 コンプライアンス研修 5回（内、入社時研修4回） その他研修等 22回 当社は、利害関係者取引において本投資法人の利益が害されることを防止するため、「利害関係者取引規程」のもと、堅確なガバナンス体制を構築しています。