

お客さま本位の業務運営に関する方針

当社は、金融庁が2017年3月30日に公表し、2021年1月15日に改訂した「顧客本位の業務運営に関する原則」([gensoku3.1.15.pdf \(fsa.go.jp\)](#))の7つの原則すべてについて採択し、以下のとおり「お客さま本位の業務運営に関する方針」を定めます。

1. お客さま本位の業務運営に関する方針の策定・公表等

- ① 当社は、お客さま本位の業務運営を実現するための方針を策定・公表するとともに、その取組状況について定期的にホームページ等で公表します。なお、この「お客さま」には、当社がアセットマネジメント契約を締結する投資用ビークルに投資を行う投資家様も含まれます。(原則1及びその注記)
- ② 当社は、より良い業務運営を実現するため、かかる方針を定期的に見直します。(原則1及びその注記)

2. お客さまの最善の利益の追求

- ① 当社は、A.P.キャピタルグループの一員として、「信頼を基礎に事業を推進する」という経営理念のもと、質の高いサービス・製品に拘った事業を展開し、高品質なアセットマネジメントサービスを通して、お客さまに投資収益の最大化に向けた努力を継続します。(原則2及びその注記)
- ② 当社は、高い倫理観、遵法精神、誠実性、公平性をもって業務を遂行します。また、お客さま本位の業務運営が企業文化として定着するよう努めます。(原則2及びその注記)

3. 利益相反の適切な管理

- ① 当社はお客さまとの利益相反の可能性について法令及び社内規程等に則り、正確に把握し当該利益相反を適切に管理します。なお、利益相反の可能性の判断にあたっては、当社がお客さまに投資商品を販売するにあたり、当社又はA.P.キャピタルグループに属する別の会社が組成した商品を販売・推奨等する事情などを考慮するものとします。(原則3及びその注記)
- ② 当社は、利益相反の可能性のある取引を対象として、コンプライアンス委員会の審議・承認手続きを経ることや独立当事者間の取引基準に照らして相当な取引条件とすることなど、社内規程によりかかる取引についての意思決定手続きや基準等を定めお客さまの利益が害されることを防止します。(原則3)

4. 手数料等の明確化

当社は、関連する法令等に鑑み、取引対象の種類・属性や市場取引慣行等をもとに、お客さまごとに協議を行い、業務報酬額又は業務報酬額算定方法を設定します。(原則 4)

5. 重要な情報の分かりやすい提供

- ① 当社は、当社の提供する金融商品・サービスに係る重要な情報（基本的なリターン・損失その他のリスク・取引条件、当該金融商品・サービスが想定する顧客属性、利益相反の具体的内容など）について、お客さまの取引経験や金融知識を考慮の上でお客さまや商品特性（複雑さやリスクの度合いなど）および情報の重要性に応じ、お客さまが理解できるよう分かりやすく透明性の高い情報提供に努めるほか、お客様の要望を踏まえた情報提供に努めます。(原則 5 並びにその注 1、3、4 及び 5) なお、当社は投資法人や私募ファンドから委託を受けて不動産信託受益権への投資運用・投資助言及び私募の取扱いを行う業態であるため、当社では、複数の金融商品・サービスをパッケージとした販売や推奨等を行いません。(原則 5 の注 2)
- ② 私募投資法人については、法令及び社内規程等に則り、当該投資法人の投資主専用ホームページ等で適切に開示を行います。(原則 5)

6. お客さまにふさわしいサービスの提供

当社は、お客さまの最善の利益を図るため、お客さまの取引目的・ニーズ等を把握し、お客さまにとって相応しい金融商品・サービスの提供に努めるとともに、お客さまの意向に基づき適切なフォローアップを行います。かかる金融商品・サービスの提供にあたっては、商品特性を踏まえて対象とする顧客属性を明らかにするとともに、類似・代替しうる金融商品・サービスとも比較しつつ行います。(原則 6 並びにその注 1 及び 3)

なお、当社は投資法人や私募ファンドから委託を受けて不動産信託受益権への投資運用・投資助言及び私募の取扱いを行う業態であるため、当社では、複数の金融商品・サービスをパッケージとした販売や推奨等を行いません。(原則 6 の注 2)

なお、当社は投資法人や私募ファンドから委託を受けて不動産信託受益権への投資運用・投資助言及び私募の取扱いを行う業態であるため、当社では、特に、複雑又はリスクの高い金融商品の販売推奨等や金融取引被害を受けやすい属性の顧客グループに対して金融商品の販売・推奨等を行いません。(原則 6 の注 4)

また、当社はお客さまが金融取引に関する基本的な知識を得られるための積極的な情報提供に努めます。(原則 6 の注 5)

7. 従業員に対する適切な動機づけの仕組み等

当社は、全役職員が当社の金融商品・サービスの仕組み等に係る理解を深めるよう努めるとともに、全役職員への定期的かつ継続的なコンプライアンス研修（当社の原則 2 か

ら 6 までに対する取組状況、当社業務に関連する法令改正等に関する研修及び外部関連セミナーへの参加を含みます) のを実施並びに全役職員に対する業務関連資格取得推奨する等により、金融商品取引業者としてコンプライアンスの徹底やガバナンス体制の維持・向上を図り、上記 2 から 6 までの取組を継続的に推進することとします。(原則 6 の注 5、並びに原則 7 及びその注記)

「本方針にかかる取組状況」

- ① 2023 年 1 月から 2023 年 12 月までのコンプライアンス研修の実施状況は以下のとおりです。

コンプライアンス研修：7 回

役職員の受講率：100% (加入団体主催のコンプライアンス関連研修参加を含む)

- ② 専門能力の習得と向上のため、実務上必要な各種資格の取得を奨励しており、取得状況は以下のとおりです。(2023 年 12 月現在)

【宅地建物取引士】	17 名
【不動産証券化協会認定マスター】	7 名
【不動産コンサルティングマスター】	1 名
【ビル経営管理士】	4 名
【一級建築士】	2 名
【税理士】	2 名

- ③ 当社は、利害関係者との間で取引を行う場合又は取引を行うことについて助言を行う場合、お客さまに不利益が生じることのないよう取引基準や意思決定手続きについて定めた「利害関係者取引規程」に則り、厳格な審査を行っております。

2023 年 1 月から 2023 年 12 月までのコンプライアンス委員会における審査実績は以下のとおりです。

委員会等審査実績 (2023 年 1 月～2023 年 12 月)

【私募ファンドにかかる審査】	5 回
【私募投資法人にかかる審査】	0 回

- ④ 当社は、2023 年 1 月から 2023 年 12 月までに、以下のとおりお客様に対して重要な情報の分かりやすい提供及びふさわしいサービスの提供を実施しております。

【私募ファンドのかかる情報提供】

41 のファンドの投資家に、対象資産の現況やファンドの収支状況を、総計 111 回の報告を実施

【私募投資法人にかかる情報提供】

投資法人の投資主に、専用ホームページにおいて 20 回の IR 情報を提供

制定：2020年4月27日

改定：2021年10月4日

取組状況更新：2023年12月28日