

# 顧客本位の業務運営に関する基本方針について



伊藤忠リート・マネジメント株式会社

# 1.「顧客本位の業務運営に関する基本方針」の策定・公表について

伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「当社」といいます。）は、以下の企業理念及び経営方針を掲げ、顧客である投資家の皆様からお預りした資金を誠実に運用することを最優先事項とし、業務に取り組んでいます。

## 企業理念（存在意義と使命）

賃貸住宅など人々の生活や企業の活動に密着した様々な資産を運用する総合資産運用会社として、不動産証券化市場の健全な発展のために、高い倫理観、強い責任感、変化へ挑戦し続ける気概と情熱を胸に日々社業に誠実に向き合い、全てのステークホルダーに安心感、信頼感そして期待感を持ち続けていただける存在となります。

## 経営方針

- 自らの使命、社会的責任を常に意識し、高いコンプライアンス意識を持ち、適切かつ公正な運用に努めます。
- 伊藤忠グループとの拡張的協働関係の下、スポンサーグループ機能を積極的に活用し、ステークホルダー利益の最大化を追求します。
- 有言実行の業務運営に努めます。
- 正確迅速な財務情報等の開示、透明性の高い運用に努めます。
- 人材育成、業務効率化（無駄の排除）等、業務基盤の強化に努め、運用態勢の高度化を進めます。
- 持続可能な社会、脱炭素社会の実現に貢献するため、環境負荷の軽減に配慮した業務運営に努めます。

当社は、今後も変わらず投資家本位の業務運営を図っていくことを明確にするため、「顧客本位の業務運営に関する基本方針」を策定・公表いたします。また、本方針の取組状況を公表するとともに、より良い業務運営の実現に向け、定期的な見直しを行ってまいります。

## 2.顧客の最善の利益の追求について

当社は、前記の企業理念及び経営方針のもと、高い倫理観と志を持って資産運用業務に従事し、各運用ファンドが掲げる運用方針の実現を図ることで、投資家の皆様の最善の利益を追求するとともに、投資家の皆様に対する誠実かつ公正な業務運営を目指します。

### 取組状況

- 幅広い不動産、金融知識を持ったエキスパート集団として、法令等を厳格に遵守し、高い倫理観と志を持って資産運用業務に従事しています。
- 役職員への研修や人材育成等を通じ、役職員一人ひとりがフィデューシャリー・デューティーの意識を共有し、実践を行う企業文化を定着させています。
- 外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略を適切に実施することにより、各運用ファンドの運用方針の実現を図っています。

- 企業理念及び経営方針
- 研修実施状況及び資格保有者状況

なお、各投資法人における運用方針等につきましては、以下の各投資法人のウェブサイトをご覧ください。

#### ■ アドバンス・レジデンス投資法人

- [ご挨拶 | アドバンス・レジデンス投資法人](#)

#### ■ アドバンス・プライベート投資法人

- [投資法人の特徴 | アドバンス・プライベート投資法人](#)

※ アドバンス・プライベート投資法人は非上場投資法人のため、その投資主様のみが専用ID・パスワードを用いて同投資法人のウェブサイトアクセスし当該情報等を確認することができます（以下同じです。）。

## 3.利益相反の適切な管理について

当社は、各運用ファンドの資産運用業務について、利害関係者との間の利益相反防止をコンプライアンス上の重要テーマとして認識し、利益相反取引によって投資家の皆様の利益を不当に害することがないよう、細心の注意を払います。

### 取組状況

当社では、受託ファンドの資産運用における利益相反取引を適正に行うべく、以下のとおり厳格なチェック体制を整備しております。

- ①運用ファンド間における利益相反防止体制について
- ②当社利害関係者と受託ファンド間における各種取引について

#### ①運用ファンド間における利益相反防止体制について

当社が運用するアドバンス・レジデンス投資法人は賃貸住宅等に、アドバンス・プライベート投資法人及び受託私募ファンドは賃貸住宅等またはその他の用途の不動産等に投資しています。これにより、運用する複数のファンドが同一の資産を取得することもあるため、当社では、「資産取得の検討順位に関する規程」を定め、適正に運用することにより、利益相反の防止に取り組んでいます。

なお、当該規程において定める、資産取得にかかる各運用ファンドの優先検討順位は次のとおりです。

## 3.利益相反の適切な管理について

### ①運用ファンド間における利益相反防止体制について

#### 優先検討順位

#### ■ 賃貸住宅等※ 1

第一位：アドバンス・レジデンス投資法人

第二位：アドバンス・プライベート投資法人

第三位：受託私募ファンド

#### ■ その他の用途の不動産等※ 2

第一位：アドバンス・プライベート投資法人

第二位：受託私募ファンド

※ 1：国内の賃貸住宅、学生マンション、学生寮及びヘルスケア施設を指します。

※ 2：オフィスビル、商業施設、ホテル、物流施設等をいい、賃貸住宅等に該当しない不動産等を指します。

但し、売主その他の関係者より、運用ファンドのいずれかが優先検討者として予め指定されている場合等の特殊事情が存在する場合は、上記の取扱いの対象外とします。これらのルールを踏まえて、投資情報検討会議を開催し、個別物件の優先検討者を決定します。

なお、当社が資産運用しておりました、物流施設等を主な投資対象とするアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といいます。）は、2024年11月1日付にて、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「MFLP」といいます。）を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする合併契約の効力発生により、消滅しております。また、合わせて当社がADLから受託していた物流施設等に係る資産運用に関する事業は、MFLPが資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（以下「MFLM」といいます。）と当社との間で締結された吸収分割契約に基づき、当社からMFLMに継承されております。

MFLMは、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社からMFLPに対して提供されるスポンサーサポートに関して、それぞれ優先情報提供に関する契約を締結しており、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社からの物流施設等の開発に関する情報は、原則として、上記の順位に優先してMFLPに対して情報提供されます。その他の関係者からの情報については、上記順位のとおりです。

## 3.利益相反の適切な管理について

### ②当社利害関係者と受託ファンド間における各種取引について

当社は、外部専門家を含めたコンプライアンス委員会の審議等によって利益相反性をチェック、外部専門家を含めた投資委員会の審議によってその価格の妥当性をチェックする等、利益相反の適切な管理を行っています。

なお、伊藤忠グループ等の利害関係者との間で資産の取得又は譲渡を行う際には、取得価格又は譲渡価格の妥当性を確認するため、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を参考に行っています。

各投資法人の取組状況については、以下の各投資法人のウェブサイトをご覧ください。

#### ■ アドバンス・レジデンス投資法人

➤ [利益相反取引の適正化への取り組み | アドバンス・レジデンス投資法人](#)

#### ■ アドバンス・プライベート投資法人

➤ [ガバナンスへの取り組み | サステナビリティ | アドバンス・プライベート投資法人](#)

#### 【利害関係者との取引状況】

各投資法人の資産運用報告をご覧ください。

#### ■ アドバンス・レジデンス投資法人

➤ [開示資料 | IR | アドバンス・レジデンス投資法人](#)

I.資産運用報告 > 期中の売買状況 > 【4 利害関係人との取引状況】

#### ■ アドバンス・プライベート投資法人

➤ [開示資料 | IR情報 | アドバンス・プライベート投資法人](#)

I.資産運用報告 > 期中の売買状況 > 4 利害関係人等との取引状況

## 3.利益相反の適切な管理について

### 第二種金融商品取引業における取組状況

当社は、各運用ファンドの資産運用業務のほか、第二種金融商品取引業として、金融商品取引法第2条第2項の規定により有価証券とみなされる同項各号に掲げる権利（以下「みなし有価証券」といいます。）に関する同条第8項第9号の行為（以下「私募の取扱い」といいます。）を行っています。当社は、私募の取扱いを行うにあたっては、販売・推奨等の対象となるみなし有価証券の提供会社あるいは発行者（以下「提供者等」といいます。）から販売手数料の支払を受ける場合があります。現在、伊藤忠グループ等の利害関係者が提供者等となっている例はありませんが、当社は、当社と投資家の皆様との間に生じる可能性のある利益相反について、個別の取引又は当社の業務に及ぼす影響も考慮し、次のような施策を講じています。

- 各運用ファンドの資産運用業務で得た投資家の皆様に関する情報を利用して販売・推奨等を行うことはしません。
- 手数料率が市場における独立当事者間の同種の取引における水準に則ったものになるよう配慮しているほか、販売額が一定の金額を超える場合には手数料率を減じる旨の取り決めを提供者等との間で行う場合があります。この取り決めによって、投資家の皆様のニーズに応じた適正な勧誘・販売の実現に努めています。
- 提供者等との取り決めにより守秘義務を負っている場合を除き、販売・推奨等の相手方となる投資家の皆様に対し、提供者等が販売手数料を負担すること及びその額を明示するよう努めています。

なお、上記のとおり、当社は伊藤忠グループ等の利害関係者を提供者等とするみなし有価証券に係る私募の取扱いは行っておらず、また、私募の取扱いに際して販売・推奨等の相手方となる法人の投資家の皆様が発行する有価証券等を投資対象とする業務は実施していません。

## 4.手数料等の明確化について

当社は、各運用ファンドの資産運用報酬・手数料を明確に設定するとともに、その内容について適切な情報提供を行います。

### 取組状況

- 資産運用報酬は、投資家の皆様からのご承認に基づき、適正な報酬体系を採用しています。
- 投資法人の資産運用報酬の支払に関する基準は、投資法人の規約で定め、毎期の報酬額については資産運用報告等において開示します。また、各種IRイベント等での説明、各種のお問い合わせ等を通じて、広く投資家の皆様に対して情報を提供しています。

各投資法人における資産運用報酬体系及びその金額については、以下の各投資法人のウェブサイトをご覧ください。

#### ■ アドバンス・レジデンス投資法人

- [投資法人規約](#)
- [開示資料 | IR | アドバンス・レジデンス投資法人](#)  
毎期の報酬額…有価証券報告書の第二部投資法人の詳細情報 > 第5投資法人の経理状況 > 1財務諸表

#### ■ アドバンス・プライベート投資法人

- [投資法人の概要 | 投資法人について | アドバンス・プライベート投資法人](#)
- [投資法人規約](#)
- [開示資料 | IR情報 | アドバンス・プライベート投資法人](#)  
毎期の報酬額…資産運用報告 > 1 運用等に係る費用明細



## 4.手数料等の明確化について

### 第二種金融商品取引業における取組状況

上記3.の「第二種金融商品取引業における取組状況」をご参照ください。

## 5.重要な情報の分かりやすい提供について

当社は、透明性確保の観点から、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所、投資信託協会、第二種金融商品取引業協会、日本投資顧問業協会等が定める内容に従った情報開示を行うとともに、投資家の皆様の投資判断にとって必要かつ適切と判断される情報を、可能な限り迅速かつ分かりやすく開示するよう努めます。また、当社は、投資家の皆様の取引経験や金融知識を考慮の上で、商品特性に応じた情報提供を行います。複雑又はリスクの高い商品の販売・推奨等を行う場合には、類似する金融商品に関する情報を提示するなど、可能な限り分かりやすく丁寧な情報提供がなされるように努めます。

### 取組状況

- 投資家の皆様が適切な投資判断を形成するために必要な開示の要件と手続きの根幹について、「開示規程」を定め、適正な情報開示を行っています。
- 法令や東京証券取引所が定める「有価証券上場規程」及び「有価証券上場規程施行規則」に基づく法定開示及び適時開示のほか、各投資法人のウェブサイトでの任意の開示、説明会の開催等を行っています。
- 開示にあたっては、情報の透明性・顧客の属性に応じた分かりやすさを重視するとともに、誤解を招かない誠実な内容であるか、重要性に応じた表示がなされているか等にも十分配慮し、投資家の皆様のニーズに即した情報開示に留意しています。

各投資法人の情報開示の状況については、以下の各投資法人のウェブサイトをご覧ください。

#### ■ アドバンス・レジデンス投資法人

➤ [プレスリリース](#) | [IR](#) | [アドバンス・レジデンス投資法人](#)

#### ■ アドバンス・プライベート投資法人

➤ [プレスリリース](#) | [IR情報](#) | [アドバンス・プライベート投資法人](#)

## 5.重要な情報の分かりやすい提供について

### 第二種金融商品取引業における取組状況

当社は、私募の取扱いを行うにあたっては、販売・推奨等の対象となるみなし有価証券に係るリスク・リターン、お取引の条件等を投資家の皆様にお知らせしています。また、私募の取扱いにあたり投資家の皆様との間で利益相反が生じる可能性がある場合における情報の提供については、「3.利益相反の適切な管理について」の「第二種金融商品取引業における取組状況」をご参照ください。

当社が販売・推奨等の対象とするみなし有価証券には、海外不動産を原資産として比較的複雑な仕組みにより組成されたリスクの高い性質を有していると考えられるものもありますが、このような商品については、金融商品に対する理解及び投資経験が豊富であり、かつ、投資ニーズに合致すると想定される機関投資家、不動産関連企業等の皆様に限定して、個別に商品の販売・推奨等を実施しています。

なお、当社は、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。

## 6.顧客にふさわしいサービスの提供について

当社は、各運用ファンドの資産運用に当たっては、投資家の皆様のニーズの把握に努め、当該ニーズを意識した資産運用を目指します。また、資産運用状況を分かりやすくお伝えできるよう、投資家の皆様に対する積極的な情報提供を行います。

### 取組状況

- 販売、推奨を担う証券会社等の関係先との連携、IRイベント等での説明、各種のお問い合わせ等を通じて、投資家の皆様のニーズを把握するとともに、各種法令等の遵守に留意しつつ、当該ニーズを意識した資産運用に留意しています。
- 各投資法人の資産運用状況については、決算説明会及び個人向け運用状況報告会の定期開催並びにウェブサイトにおける各種資料開示等を通じて、投資家の皆様に対する積極的な情報提供を行います。
- 投資家の属性等に応じたわかりやすい商品の説明資料等の作成を行っています。
- 当社の役職員が、当社の取り扱う金融商品の仕組み等に係る理解を深めるよう、研修等を実施しています。

#### ➤ [研修実施状況及び資格保有者状況](#)

各投資法人のIRイベント及び開示の状況については、以下の各投資法人のウェブサイトをご覧ください。

#### ■ アドバンス・レジデンス投資法人

- [IRカレンダー | IR | アドバンス・レジデンス投資法人](#)
- [開示資料 | IR | アドバンス・レジデンス投資法人](#)

#### ■ アドバンス・プライベート投資法人

- [IRスケジュール | IR情報 | アドバンス・プライベート投資法人](#)
- [開示資料 | IR情報 | アドバンス・プライベート投資法人](#)

## 6.顧客にふさわしいサービスの提供について

### 第二種金融商品取引業における取組状況

「5.重要な情報の分かりやすい提供について」の「第二種金融商品取引業における取組状況」のとおり、当社が販売・推奨等の対象とするみなし有価証券には、海外不動産を原資産として比較的複雑な仕組みにより組成されたリスクの高い性質を有していると考えられるものもありますが、このような商品については、金融商品に対する理解及び投資経験が豊富であり、かつ、投資ニーズに合致すると想定される機関投資家、不動産関連企業等の皆様に限定して、このような皆様の属性に応じ、個別に商品の販売・推奨等を実施しています。

なお、「5.重要な情報の分かりやすい提供について」の「第二種金融商品取引業における取組」とおり、当社は、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。

## 7.従業員に対する適切な動機づけの枠組み等について

当社は、資産運用会社としての社会的責任と公共的使命の重要性を踏まえ、「社会からの信頼の確立」及び「法令等の厳格な遵守」を柱とするコンプライアンス基本方針を定めています。当社は、当該基本方針を踏まえ、投資家の皆様の最善の利益を追求するための適切なガバナンス体制や従業員に対する動機づけの枠組みを整備します。

### 取組状況

- 運用ファンドの中長期的な安定成長及びコンプライアンスに関する取組を考慮して組織目標を設定し、本目標をベースに職員の評価を行います。
- 資格取得奨励制度やスキルアップ研修、コンプライアンス研修等の計画的な従業員教育を通じて、投資家の皆様の利益を追求する意識を醸成します。
- 外部委員（第三者）を構成員とする投資委員会及びコンプライアンス委員会を設置し、ガバナンス体制の維持・向上を図っています。

- [人材戦略](#)
- [ガバナンスに関する当社の方針・取組](#)

各投資法人の取組状況については、以下の各投資法人のウェブサイトをご覧ください。

#### ■ アドバンス・レジデンス投資法人

- [ガバナンスへの取り組み](#) | [サステナビリティ・ESGへの取り組み](#) | [アドバンス・レジデンス投資法人](#)

#### ■ アドバンス・プライベート投資法人

- [ガバナンスへの取組](#) | [サステナビリティ](#) | [アドバンス・プライベート投資法人](#)