

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

※非上場投資法人のため、その投資主様等のみが専用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。

➤ [投資法人の特徴 | アドバンス・プライベート投資法人](#)

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います。

- 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又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の取得を検討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、消滅しています。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に継承されています。

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、第三者である外部有識者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、第三者である外部有識者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

※非上場投資法人のため、その投資主様等のみが専用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。

➤ [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

※非上場投資法人のため、その投資主様等のみが専用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。

➤ [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、ご同意を得ることなく利用して販売・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

※非上場投資法人のため、その投資主様等のみが専用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。

- [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

前記 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

※非上場投資法人のため、その投資主様等のみが専用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。

➤ [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・推奨等の対象とした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。
- 各投資法人は、ウェブサイトにおける各種資料開示等を通じて、加えて、アドバンスレジデンス投資法人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

※非上場投資法人のため、その投資主様等のみが専用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。

- [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、組成に携わる金融事業者との間の取り決めにより、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・推奨等を実施するほか、勧誘を実施した顧客の反応、販売の実績等に関する情報を当該事業者と適時に共有する等の方法により、当該事業者との連携を図っています。

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」のとおり、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。また、過去において当社が販売・推奨等を行った金融商品は、その組成に携わる金融事業者からの委託により実施したものであり、組成に携わる金融事業者や商品の選定等を当社自らが実施したことはありません。

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

※非上場投資法人のため、その投資主様等のみが専用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。

➤ [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](#)

～プロダクトガバナンスに関して～

①基本理念

当社は、金融商品やサービスの提供を通じて、顧客利益の最大化を追求すると同時に、当社の経営を持続可能なものとするため、十分な資質を有する者のリーダーシップの下、より良い金融商品を提供するため、企業理念及び経営方針に沿い、ガバナンス体制を構築、実践してまいります。

取組状況

- 当社の企業理念及び経営方針は、以下のページをご覧ください。
 - [企業理念及び経営方針](#)
- 金融商品の組成に携わる金融事業者の経営者として十分な資質を有する者を役員として採用しています。

➤ [役員一覧](#)

各投資法人については、以下の各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

➤ [開示資料 | IR | アドバンス・レジデンス投資法人](#)

役員の略歴…有価証券報告書 > 第二部【投資法人の詳細情報】> 第1【投資法人の追加情報】> 2【役員の状況】

■ アドバンス・プライベート投資法人

※非上場投資法人のため、その投資主様等のみが専用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。

➤ [開示資料 | IR情報 | アドバンス・プライベート投資法人](#)

役員の略歴…商品概要説明書 > 第二部【ファンド情報】> 第1【ファンドの状況】> 1【投資法人の概況】> (7)【役員の状況】

- 取締役会・役員会等による監督や、従業員への研修・教育等、ガバナンス体制を構築しています。取組状況については、以下のページをご覧ください。
 - [ガバナンス \(Governance\)](#)

②体制整備

当社は、金融商品のライフサイクル全体にわたりプロダクトガバナンスを実効的に機能させるため、以下のとおり体制整備を行っています。
 これまで、投資家の皆様の最善の利益に資するとの判断から、当社内の組織改編や投資法人の合併等、プロダクトガバナンスの視点も含めた様々な施策を行ってきました。

取組状況

● 業務改善

プロダクトガバナンスの観点も踏まえた社内規程・業務手順書等（以下「マニュアル」といいます。）を整備しています。また、当社が加入する金融商品取引業協会が公表している法令違反事例集等の会員向け通知と当社のマニュアル・業務実態を照合し、必要に応じてこれらの見直しを実施しています。
 また、ファンドの運用期間中は運用資産の稼働状況等を随時確認し、必要に応じ運用計画の見直し等を行っています。
 さらに、これらの意思決定を迅速に行えるよう、意思決定ルートの整備・見直しを随時実施することで業務の効率化を図り、かつ、市況等に応じて素早く対応できる体制を整備し、運用資産の収益最大化を目指しています。
 私募ファンドにおいては、上記に加え、ファンド組成時又は運用期間中に得た知見を活かし、必要に応じてマニュアル等の見直しを行っています。また、ファンドの投資家の皆様と面談等のコミュニケーションを通じてご要望を吸い上げ、適宜改善を行いながら、報告内容の充実を図っています。
 これらの業務改善活動により、適切な資産運用・業務運営に努めています。

● 内部検証

当社は、取引執行部門である住宅事業本部及び私募事業本部並びに取引事務部門である総務管理本部及び財務経理本部から独立した立場で、コンプライアンス・オフィサー、分析・モニタリング部門であるコンプライアンス・リスクマネジメント室及び内部監査部門としての内部監査室を設置し、投資証券その他の当社が組成する金融商品のライフサイクルに係る内部検証機能を整備しています。
 このような機能として、金融商品の組成・提供に係る各種の意思決定や金融商品の取引、勧誘・広告等の実施に際して、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス・リスクマネジメント室による審査を随時実施し、また、内部監査室による毎年の各部門に対する監査においては各種施策・費用の妥当性等もその対象として実施することにより、プロダクトガバナンスの観点を含めた業務の適切性を検証しています。

➤ [ガバナンス](#)

②体制整備

● 資産運用会社 コンプライアンス委員会・投資委員会等

当社は、第三者である外部有識者を含む構成員から成るコンプライアンス委員会及び投資委員会を設置しています。

金融商品におけるライフサイクルの各プロセスに応じ、これらの委員会による審議を行うことで、客観的な検証及び意思決定を行うことができるガバナンス体制を構築しています。

各委員会の主な役割は、以下のとおりです。

- コンプライアンス委員会：資産運用会社とファンド間の取引や、利害関係者との取引等について、利益相反やコンプライアンス面での妥当性等を審査
- 投資委員会：（組成・提供段階）運用計画の策定、物件の取得、各種契約の締結において、組成する商品の内容・対象とする顧客の妥当性等を勘案して審査
（管理段階）運用計画の策定、物件の取得、各種取組について、収益性・投資家利益保護の観点から、これらの妥当性等を審査
運用状況や各種施策等の報告を受け、収益性・投資家利益保護の観点から、その妥当性等を検証

● 資産運用会社 取締役会

コンプライアンス・リスクマネジメント室によるプロダクトガバナンスに関する分析・モニタリング結果や内部監査室による内部監査結果の報告に加え、必要に応じて各種施策実施後の結果報告を行っています。これらの報告を適時適切に行うことで、取締役会においてプロダクトガバナンスの観点も踏まえた構成員による質疑応答や意見条件の提言がなされ、これらの意見・提言をプロダクトガバナンスの確保に関する体制を見直すPDCAサイクルの一助としています。

主な役割は以下のとおりです。

- （組成・提供段階）運用計画の策定、物件の取得、各種契約の締結において、組成する商品の内容、対象とする顧客の妥当性、当社の経営の持続可能性、コンプライアンス面や運用の適切性等を勘案しつつ審査
- （管理段階）運用計画の策定、物件の取得、各種取組について、当社の経営の持続可能性、コンプライアンス面や運用の適切性、投資家利益保護の観点から、これらの妥当性等を審査
運用状況や各種施策等の報告を受け、収益性・投資家利益保護の観点から、その妥当性等を検証

②体制整備

- 投資法人 役員会

資産運用会社から独立した「投資法人」としての意思決定機関であり、執行役員及び監督役員により構成されます。

意思決定事項の審議の他、法令に基づく報告に加え、資産運用会社から随時様々な報告を実施。役員会の中での質疑・応答等を中心とした資産運用会社に対する提言を行うことにより、客観的な視点からも、プロダクトガバナンスについての実効性を確保する体制を構築しています。

（組成・提供段階）運用計画の策定、物件の取得、各種契約の締結において、組成する商品の内容、対象とする顧客の妥当性等を勘案して審査

（管理段階）運用計画の策定、物件の取得、各種取組について、収益性・投資家利益保護の観点から、これらの妥当性等を審査

運用状況や各種施策等の報告を受け、収益性・投資家利益保護の観点から、その妥当性等を検証

③金融商品の組成時の対応

当社は、社会的需要、投資家の皆様のニーズを想定し、各ニーズに応じた金融商品を組成してまいります。

取組状況

金融商品の組成時には、その種類、取り扱うファンドの規模等を想定し、それに応じた投資家様の属性を特定したうえ、販売に携わる証券会社との事前・事後の連携あるいは法令、会計制度の観点からの弁護士事務所、会計事務所、監査法人等の各専門家からの必要に応じた意見聴取を経て商品設計・計画・その販売方法等を決定し、かつ、その適切性を検証しています。

当社が運用するファンド及び組成した金融商品は、以下のとおりです。これらのファンド及び金融商品の組成にあたっては、各々の金融商品に係るリスク・リターン・コストを勘案し、適切な顧客層を想定しています。

■ 上場REIT（投資証券）

- ・ （旧）アドバンス・レジデンス投資法人（2010年：日本レジデンシャル投資法人と合併）
- ・ アドバンス・レジデンス投資法人（2010年：新設）
- ・ アドバンス・ロジスティクス投資法人（2024年：三井不動産ロジスティクス投資法人と合併）

■ 私募REIT（投資証券）

- ・ アドバンス・プライベート投資法人（2022年：新設）

■ 私募ファンド（匿名組合出資持分）

- ・ 複数を組成

③金融商品の組成時の対応

当社が運用するファンド及び組成した金融商品の特性並びに当社の対応は、以下のとおりです。

■ 上場REIT（投資証券）

● 特性

東京証券取引所に上場している不動産投資信託であるため、株式と同様に取引所の立会時間中に市場価格で売買することができます。
分散投資によるリスク低減が期待でき、少額投資が可能であるほか、市場での売買による換金性があります。
対象とする顧客は、機関投資家（金融機関）、その他国内法人、外国法人の他、個人の投資家を想定しています。

● 当社の対応

東京証券取引所へ上場することから、広く社会情勢・市場動向等を考慮し、取り扱うアセットタイプ・組成時期を想定しつつ、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の収益力向上を目指し、投資主価値の極大化を図る金融商品として組成しました。
また、特に個人投資家の皆様も対象となることから、安定した収益基盤を確保できるよう商品进行を設計し、より分かりやすく、丁寧な商品説明に取り組んでいます。

具体的な取組状況は、以下をご覧ください。

■ 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](#)

③金融商品の組成時の対応

■ 私募REIT（投資証券）

- 特性

資本市場の影響を受けにくく、かつ、安定的なインカムを享受できる不動産投資商品に対する投資需要に対応するべく、証券会社、投資家の皆様へのヒアリング・面談等を通じて投資ニーズを調査し、アセットタイプを特定しない非上場・総合型の私募REITとして設立組成しました。

資産運用における基本方針は、投資対象地域の分散化を考慮して投資を行い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図るというものです。

対象とする顧客は、主に適格機関投資家である金融機関等を想定しています。

- 当社の対応

上記の基本方針に基づき、都心・築浅の賃貸住宅や住生活関連商業施設の底地等、安定したキャッシュフローが期待できる資産に加え、キャッシュフローの成長が期待できる資産を一定程度組入れることで、収益の安定・拡大とともに用途分散・多様化を進めています。

■ アドバンス・プライベート投資法人

※非上場投資法人のため、その投資主様等のみが専用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。

➤ [ご挨拶 | 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](#)

■ 私募ファンド（匿名組合出資持分）

- 特性

対象とする顧客は、特定投資家に限定しています。

- 当社の対応

投資家の皆様へのヒアリング・面談等を通じて顧客のニーズを調査し、運用期間・アセットタイプ・安定性・収益性・運用方針等、ニーズ及び投資機会に合わせ匿名組合方式によるファンドを組成しています。

④金融商品の組成後の対応

当社は、長期的かつ安定的な運用の実現を目指し、組成した金融商品について、商品設計や運用方針・計画の適切性の検証・評価を継続的に行い、その結果を運用方針・計画等の改善・見直しに反映しています。また、これらの検証の結果を、プロダクトガバナンス体制の見直し、今後のファンド及び金融商品の組成時に必要に応じて活用することで、より良いの提供を目指しています。なお、現時点において、当社が商品設計・組成を行ったファンドの運用・管理の第三者への委託は行っていません。

取組状況

IR活動により得た情報や収益率等の様々な指標も参考にしつつ、運用方針や計画の適切性について検証を行い、必要に応じて経営層（執行役員会）や投資委員会、取締役会、役員会等への報告を実施しています。また、検証により得られた結果に基づき、様々な施策、計画の見直し等を必要に応じて実施しています。

当社が組成したファンド及び金融商品に関する対応は、それぞれ以下のとおりです。

上場REIT（投資証券）

- IR活動（個人投資家向け説明会・運用状況報告会、機関投資家等へのIR等）、主幹事証券会社等からのフィードバック、アナリストによるレポート、投資口価格の推移等を参考に、継続的に検証・評価を行い、必要に応じて運用計画の見直し、施策の実施を行っています。
- 投資委員会、取締役会、投資法人役員会にて、定期的に運用状況等の様々な報告を実施するほか、各種施策の実施、毎期の計画の策定に加え、必要に応じて運用方針の見直しを行っています。

私募REIT（投資証券）

- IR活動により得た情報、基準価格の推移、運用状況等を参考に、継続的に運用方針や計画の適切性に関して検証を行っています。それらを踏まえ、定期的に運用計画を策定するとともに、必要に応じて運用方針の見直しを行っています。
- 投資委員会、取締役会、投資法人役員会にて、定期的に運用状況等の様々な報告を実施するほか、各種施策の実施、定期的な計画策定・検証に加え、必要に応じて運用方針の見直しに係る審議を行っています。

私募ファンド（匿名組合出資持分）

- 運用開始後に投資家の皆様との面談等を実施し、運用状況の報告を実施する等のアフターフォローを当社にて実施しています。そのため、販売会社との連携は特に行っていません。
- 投資委員会、取締役会にて、定期的に運用状況等の様々な報告を実施するほか、各種施策の実施、毎期の計画の策定に加え、必要に応じて運用方針の見直しを行っています。

⑤顧客に対する分かりやすい情報提供

投資家の皆様がより良い金融商品を選択できるよう、個別の金融商品に関する情報のみならず、運用体制やプロダクトガバナンス体制についても分かりやすい情報提供を行います。

取組状況

当社が運用するファンド及び組成した金融商品に共通する取組状況として、以下をご覧ください。

➤ [ガバナンス（Governance）](#)

運用するファンド及び金融商品の種類別の取り組みについては、以下のとおりです。

なお、役員や重要な使用人等に関する情報は、各ファンドの開示資料にて提供しています。

■ 上場REIT（投資証券）

- 運用責任者や運用チームの体制、過去の運用実績、投資方針・投資戦略などを、販売に携わる証券会社と必要に応じ連携しつつ、投資家が理解しやすいかたちで発信しています。
- 運用資産の種類・地域分散状況、運用上のリスク特性等についても、図表等を活用しながら平易に説明を行います。

■ 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](#)

⑤顧客に対する分かりやすい情報提供

■ 私募REIT（投資証券）

- 非上場であることから、投資家の皆様等に限定した専用のウェブサイトや面談等を通じて、当社が担う運用体制・投資法人の資産構成・投資リスク等について丁寧かつ平易な説明を行っています。
- 運用責任者の経歴・実績や投資方針の詳細など、投資主の皆様が重要視する情報を中心にわかりやすいフォーマットで提示しているほか、追加的な説明の要請に応じることが可能なコミュニケーション体制を維持しています。

■ アドバンス・プライベート投資法人

※非上場投資法人のため、その投資主様等のみが専用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。

➤ [開示資料](#) | [IR情報](#) | [アドバンス・プライベート投資法人](#)

■ 私募ファンド（匿名組合出資持分）

- 一般的には複雑性・リスクが高いストラクチャー・商品性を有しているため、投資家の皆様のリスク許容度に応じた資料を用意し、投資リスク・運用手法を丁寧に説明しています。
- 運用責任者の知見や実績に加え、運用プロセスやガバナンス体制、運用成績等について、定期的な運用報告資料の中でわかりやすく表現・提示しているほか、追加的な説明の要請に応じることが可能なコミュニケーション体制を維持し、投資家の皆様が意思決定しやすい環境を整備しています。