

取組状況（2024年）

お客様本位の業務運営に関する方針

1 お客様本位の業務運営に係る方針等の策定・公表

当社は、お客様にとってより良質な商品サービスを提供するために、本方針に係る取組状況をホームページ等に公表するとともに、本方針を定期的に見直しております。

なお、本方針及び取組状況については、当社のWebサイトに公開しております。

<https://www.touchstone-cm.com/ja/fiduciary-duty/>

2 お客様の最善の利益の追求

当社は、環境・社会・ガバナンス（ESG）と安全面の要素を可能な限り投資判断・運用プロセスへ組み込んでいくことが、中長期的な投資主価値の向上に資すると考え、ESGサステナビリティに係る取組方針を定めております。当社の当該情報等については当社のWebサイトに公表しております。

<https://www.touchstone-cm.com/ja/esg-sustainability/>

●高度な専門性

お客様の知識、経験、財産の状況、投資方針・取得目的等を把握・考慮した上で、投資判断に必要な情報やサービスの内容を分かりやすくタイムリーに提供し、お客様の利益に寄与できるよう行動しています。

<資格保有者数の推移>

（年末時点）	2020	2021	2022	2023	2024
宅地建物取引士	8	8	7	9	7
不動産証券化協会認定マスター	5	5	4	6	5
不動産コンサルティングマスター	1	1	1	1	0
ビル経営管理士	0	0	0	0	0
不動産鑑定士・不動産鑑定士補	2	2	2	3	1
（非常勤役員を除く役職員数）	(16)	(16)	(15)	(19)	(15)

※試験合格者を含む

3 利益相反の適切な管理

当社は、コンプライアンス・リスク管理委員会を設置し、利益相反のおそれのある取引やコンプライアンスに係る事項の審議を行っています。

（年）	2020	2021	2022	2023	2024
コンプライアンス・リスク管理委員会の開催数	15	4	7	10	10
（うち、利害関係人取引に関する審議）	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)

4 手数料等の明確化

(1) 継続的な資産運用に係る投資助言業務又は投資一任業務の報酬は以下の通りとします。但し、業務内容等を勘案して契約ごとにお客様と協議の上、個別に定めます。

① 取得報酬

対象資産の取得価格に料率 1.5% を乗じた額を上限とする。

② 管理報酬

対象資産の取得価格に料率 1.0% を乗じた額を年額として、対象資産の運用期間に応じて月割り又は日割りにより計算した額とする。

③ 売却報酬

対象資産の売却価格に料率 1.5% を乗じた額を上限とする。

④ 成功報酬

一定の目標利まわりを超過した場合に、超過収益に 50% 程度の料率を乗じた額を上限とする。

(2) 単発的な助言業務は、業務内容等を勘案して契約ごとにお客様と協議の上、個別に定めます。

5 重要な情報の分かりやすい提供

お客様の要望に応じて、決算期毎に決算報告や予算計上を行うほか、運用資産の状況やテナントの動向等について、定期的に報告を行っております。

6 お客様にふさわしいサービスの提供

当社は、資産運用にあたりお客様のニーズ等を環境変化に応じて適時的確に把握するよう努め、お客様にとって必要かつ適切な情報を提供しております。

<投資家とのコミュニケーション頻度（全投資家の平均値・年間件数）>

(年)	2020	2021	2022	2023	2024
面談（訪問・来訪）	0.25	0.38	3.25	3.00	1.88
WEB 会議、電話会議	8.50	10.38	9.00	14.88	9.25
運用報告などの報告	6.50	5.50	5.25	5.88	7.25

7 役職員に対する適切な動機づけの仕組み

当社は、役職員のコンプライアンス意識の向上のため、定期的にコンプライアンス研修を実施しています。また、専門性の維持向上と職業倫理の醸成のために、宅地建物取引士等の不動産関連ファンドの運用に資する資格の取得奨励や、所属する業界団体等の主催する外部研修セミナーの受講奨励を行っています。

<社内コンプライアンス研修の実施状況>

(年)	2020	2021	2022	2023	2024
コンプライアンス研修の開催回数 *入社時研修を含む	6	7	6	10	6
（うち、職業倫理や顧客本位の業務運営等に関する研修）	(0)	(1)	(1)	(0)	(0)

プロダクトガバナンスに関する方針（補充方針）

補充方針 1：基本理念

当社は、お客様の最善の利益に適った商品提供等を確保するために、本補充方針を定め、当社の Web サイトに公開しました。

また、本補充方針を含む本方針の内容、理念・考え方について、周知を図るために、2025 年 4 月 25 日に社内研修を実施いたしました。

補充方針 2：プロダクトガバナンスの体制

お客様に商品サービスをご提供するにあたり、組織体制や業務プロセスに関する社内ルールを定めた主な規程マニュアル類として、下記のを整備しております。

- ◇ 組織・業務分掌・職務権限規程
- ◇ 投資委員会規程
- ◇ コンプライアンス規程、コンプライアンスマニュアル
- ◇ 不動産投資運用業務規程
- ◇ 業務運用マニュアル
- ◇ 取得、期中、売却の各業務マニュアル

当社は、投資委員会を設置し、運用資産の取得・売却や投融資等に係る事項、ファンド毎の年度予算計画の策定等の審議を行っています。2024 年は、合計 11 回開催されました。

また、コンプライアンス・リスク管理委員会の開催数につきましては、本紙の「お客様本位の業務運営に関する方針」の「3 利益相反の適切な管理」に記載するデータをご参照ください。

アセットマネジメント業務等の受託時や運用資産の取得・売却時に実施する、内部監査によるクロージング監査は、2024 年に計 8 回実施しました。

補充方針 3：商品の設計・組成

当社は、ファンドの商品設計・組成から、お客様への勧誘販売、組成後のファンドの運用管理、運用資産の取得・売却までの業務サービスを、一貫してお客様に提供しています。

お客様への勧誘販売や運用管理について、外部の第三者に委託（再委託を含む）せず、社内が必要かつ十分な情報共有を図り、連携して、商品設計・組成における各業務プロセスを進めています。

補充方針 4：商品の評価・改善等

当社は、運用中のファンド商品毎に、年度予算計画を策定し、投資委員会の審議・決議を経て、レNDER や信託受託者を含む投資スキーム関係者からの同意を得た上で、運用管理の業務を執行しています。

また、コンプライアンス・リスク管理委員会では、四半期毎に開催されるリスクの定期モニタリングにおいて、年度予算計画と実績値の乖離を確認のうえ、要因分析とその対応策を審議し、情報共有を図っています。

なお、内部監査で指摘を受けた不備事項や改善案については、必要に応じてフォローアップ監査等を実施して、是正処置の実施状況を確認しています。

補充方針5：分かりやすい情報提供

当社は、お客様の最善の利益に適った商品サービスを提供するために、本補充方針を定め、当社の Web サイトに公開しています（補充方針1）。また、お客様と緊密なコミュニケーションをとって、個々のファンド商品毎の投資戦略やビジネスプラン、期中の運用状況等について、対面又は書面で、適切な手段を用いて、必要かつ適切な内容の情報提供を行っています。

なお、「投資家とのコミュニケーション頻度」につきましては、本紙の「お客様本位の業務運営に関する方針」の「6お客様にふさわしいサービスの提供」に記載するデータをご参照ください。

以 上