

(様式－7)

不動産投資受益証券の発行者等（資産運用会社）の運用態勢等に関する概要書

2025 年 12 月 4 日

資産運用会社名：三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

代表者名：上野 貴司

銘柄名	ISIN コード	問合せ先担当者（役職・氏名）	電話番号
三井物産グループのデジタル証券～三重・イオンタウン鈴鹿～（デジタル名義書換方式）	JP8000110000	経営企画部 コーポレートファイナンス室長 口井 雄介	03-3527-2830

1. 基本情報

(1) START において売買取引に供する目的

不動産投資受益証券型セキュリティトークンである、不動産管理処分信託受益権<イオンタウン鈴鹿>信託契約（デジタル名義書換方式）に基づく信託（以下、「本信託」）の一般受益権である三井物産グループのデジタル証券～三重・イオンタウン鈴鹿～（デジタル名義書換方式）（以下、「本受益権」）を電子記録移転有価証券表示権利等向け私設取引システムである「START」（以下、「START」）で取り扱うことで、本受益権の投資家の利便性向上が図れると考えています。具体的には、本受益権を保有する受益者において償還までの間に換金する必要がある場合に、従来の取扱金融商品取引業者が直接の相手方となる方法での売買に加えて、START で形成される価格で売却することが期待できます。また、本受益権への投資等を希望する投資家は、START において買い付けることも期待できます。

(2) コンプライアンスに関する基本方針

- ① 当社は、コンプライアンスを経営上の最重要課題と位置づけ、役職員は、法令・諸規則を遵守するだけでなく、その趣旨・精神も尊重し、社会から求められる規範・倫理に沿った良識に基づいて誠実に行動することを大原則としています。
- ② 当社は、コンプライアンスを実践するためには、管理方針や組織体制・規程等の整備にとどまらず、実践結果を踏まえた評価、評価を踏まえた改善策を含め実効性を確保していくことが重要と考えています。
- ③ 当社は、上記のコンプライアンスを実践することにより経済・社会の発展に寄与するとともに、すべてのステークホルダーから長期で信頼される存在を追求していきます。

(3) 資産運用会社及び利害関係者の受益権保有状況

2025 年 9 月 30 日現在

氏名・名称	資産運用会社又はスポンサーとの関係及び受益権取得の経緯	保有受益権口数（口）	比率（％）
三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社（資産運用会社）	資産運用会社 本受益権の発行に際して当初委託者より取得	精算受益権 1	100.0

(4) 資産運用会社の大株主の状況

2025 年 9 月 30 日現在

氏名・名称	資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数(株)	比率(%)
三井物産株式会社	資産運用会社である当社の親会社	4,867 株	52.81%
株式会社 LayerX		3,245 株	35.21%
その他		1,104 株	11.98%
計	—	9,216 株	100.0

(5) 投資方針・投資対象

信託財産を構成する資産の内容及び信託財産の運用（管理及び処分）の方針については、2024 年 10 月 16 日提出の有価証券届出書をご参照ください。なお、本信託は、信託財産であるイオンタウン鈴鹿に係る不動産信託受益権（以下、「本件不動産受益権」）以外に新たな不動産管理処分信託の受益権の購入を行いません。但し、一般論として、三井物産グループ他社からの情報提供に基づき物件を購入したり、当社より情報を提供することで、三井物産グループに物件を売却したりするケースはあり得ます。但し、その場合には、「利害関係人取引」と位置付け、後述 2.(2)の通り、コンプライアンス部の管理、コンプライアンス委員会での審議など、厳格な規程の下で取引を進めております。

(6) スポンサーに関する事項

該当事項はありません。

2. 資産運用会社の運用態勢等

(1) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（2025年9月30日現在）

役職	氏名	主要な経歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役 社長	上野 貴司	2000年04月 2001年06月 2003年01月 2004年12月 2007年06月 2009年04月 2009年12月 2010年04月 2011年02月 2012年04月 2015年04月 2016年04月 2016年09月 2019年05月 2020年04月 2025年03月	三井物産株式会社 市場リスク管理部 三井物産株式会社 eMitsui 事業部 三井物産株式会社 企業投資開発部 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 出向 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 財務企画部長 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役 CFO 兼 経理部長 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 経理部長 三井物産株式会社 アセット・マネジメント部 三井物産株式会社 企業投資開発部 Mitsui&Co.Global Investment, Inc. 出向 Investment Director 兼 Secretary（在シリコンバレー） 三井物産株式会社 金融事業部 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 取締役 三井物産・イデラパートナーズ株式会社 取締役 CFO 三井物産株式会社 金融事業部 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長（現職・常勤） オルタナ信託株式会社 取締役（現職・非常勤）	（兼任・兼職の状況） ・オルタナ信託株式会社 取締役 （非常勤） （出向の状況） 三井物産株式会社から出向
取締役 （常勤）	丸野 宏之	2011年04月 2013年01月 2016年08月	丸紅株式会社 金融・物流・情報部門 (THE) ONE of THEM, Inc. 入社 ゲーム事業部 プロデューサー 個人事業主として独立	（兼任・兼職の状況） ・オルタナ信託株式会社 取締役 （非常勤）

		2018年01月 2018年08月 2019年09月 2020年04月 2025年03月	株式会社 Gunosy 入社 新規事業開発室 株式会社 LayerX 入社 (Gunosy より子会社として独立) マネージャー 株式会社 LayerX 執行役員 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 取締役 (現職・常勤) オルタナ信託株式会社 取締役 (現職・非常勤)	・株式会社 LayerX 執行役員 Fintech 事業部長 (出向の状況) 株式会社 LayerX から出向
取締役 (非常勤)	仲井 隆	1994年04月 1998年07月 2000年07月 2002年07月 2004年04月 2007年06月 2010年10月 2013年01月 2015年07月 2019年04月 2020年07月 2022年09月 2022年10月 2022年10月 2022年10月 2022年10月	三井物産株式会社 運輸第一部 金属ロジスティクス室 同社 欧州運輸研修員/長期出張 (ドイツ三井物産/ポーランド物流事業) 同社 運輸第一部 海外第一室 同社 運輸・物流総括部 企画業務室 同社 経営企画部 企画室 Mitsui & Co.(USA),Inc. 物流 Division (ニューヨーク) 三井物産株式会社 物流業務部 戦略企画室長 同社 秘書室 次長 同社 金融事業部 保険事業室長 同社 コーポレートディベロップメント本部 人事総務室長 Mitsui & Co.(Asia Pacific)Pte. Ltd. 業務部 戦略企画室長 (シンガポール) 三井物産株式会社 コーポレートディベロップメント本部 金融事業部長 (現職) 大和かんぽオルタナティブインベストメンツ株式会社 取締役 (現職・非常勤) 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 取締役 (現職・非常勤) 三井物産インシュアランス株式会社 取締役 (現職・非常勤) 三井物産インシュアランス・ホールディングス株式会社 取締役 (現職・	(兼任・兼職の状況) ・三井物産株式会社 コーポレートディベロップメント本部 金融事業部長 ・オルタナ信託株式会社 取締役 (非常勤) ・大和かんぽオルタナティブインベストメンツ株式会社 取締役 (非常勤) ・Sabre Investments, LLC President (非常勤) ・CIM Group, LLC Director (非常勤) ・三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 取締役 (非常勤) ・三井物産かんぽアセットマネジメント株式会社 代表取締役 (非常勤)

		2022 年 10 月 2023 年 04 月 2023 年 06 月 2024 年 02 月 2025 年 03 月	非常勤) 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 取締役 (現職・非常勤) Sabre Investments, LLC President (現職・非常勤) 三井物産かんぽアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 (現職・非常勤) CIM Group, LLC Director (現職・非常勤) オルタナ信託株式会社 取締役 (現職・非常勤)	・三井物産インシュアランス株式会社 取締役 (非常勤) ・三井物産インシュアランス・ホールディングス株式会社 (非常勤) (出向の状況) 該当ありません
取締役 (非常勤)	栗田 直樹	1998 年 04 月 2001 年 05 月 2004 年 04 月 2005 年 05 月 2006 年 05 月 2009 年 06 月 2011 年 06 月 2015 年 04 月 2017 年 10 月 2019 年 05 月 2020 年 06 月 2025 年 07 月 2025 年 07 月 2025 年 08 月	三井物産株式会社 運輸・物流本部運輸第一部 (含: 2000 年 4-9 月三井物産運輸サービス株式会社出向) 同社 関西支社運輸部物流室 同社 物流本部物流ソリューション部 米国三井物産株式会社 海外研修員 (物流本部) 三井物産株式会社 物流本部物流ソリューション部 (含: 2007 年 6 月 - 2008 年 9 月 トライネット・ロジスティクス株式会社出向) 米国 Business School 研修員 (Wharton・MBA) 三井物産株式会社物流本部保険・リスクマネジメント部保険事業室 同社 コーポレートディベロップメント本部戦略企画室 同社 コーポレートディベロップメント本部金融事業部アセットマネジメント事業室 CIM Japan 株式会社 (出向、在東京) CIM GROUP, LLC (出向、在米国ロサンゼルス) New Forests Pty Limited Director (現職・非常勤) 三井物産株式会社 コーポレートディベロップメント本部 金融事業部アセットマネジメント事業室長 オルタナ信託株式会社 取締役 (現職・非常勤)	(兼任・兼職の状況) ・三井物産株式会社 コーポレートディベロップメント本部 金融事業部 アセットマネジメント事業室長 ・オルタナ信託株式会社 取締役 (非常勤) ・ New Forests Pty Limited Director (非常勤) (出向の状況) 該当ありません

		2025 年 08 月	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 取締役（現職・非常勤）	
取締役（非常勤）	山本 忠太 則	2007 年 04 月 2007 年 09 月 2008 年 09 月 2012 年 10 月 2015 年 05 月 2018 年 08 月 2019 年 04 月 2021 年 04 月 2021 年 07 月 2023 年 02 月 2025 年 08 月	三井物産株式会社 金融商品部 ジャパンオルタナティブ証券株式会社 出向 三井物産株式会社 アセット・マネジメント部 Mitsui & Co. Global Investment, Inc（米国）出向 Mitsui & Co. Europe PLC（英国） 三井物産株式会社 金融事業部 三井物産オルタナティブインベストメンツ株式会社 出向 三井物産株式会社 金融事業部 プロジェクトマネージャー（現職） 三井物産オルタナティブインベストメンツ株式会社 取締役（非常勤） 株式会社 LayerX 取締役（現職・非常勤） 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 取締役（現職・非常勤）	（兼任・兼職の状況） ・三井物産株式会社 コーポレートディベロップメント本部 金融事業部 アセットマネジメント事業室 ・株式会社 LayerX 取締役（非常勤） （出向の状況） 該当ありません
取締役（非常勤）	松本 勇気	2010 年 11 月 2012 年 01 月 2013 年 01 月 2018 年 10 月 2018 年 12 月 2019 年 05 月 2019 年 09 月 2019 年 08 月 2020 年 09 月 2021 年 03 月 2021 年 04 月	株式会社 en 取締役 CTO 株式会社 Labit 株式会社 Gunosy 執行役員 CTO 合同会社 DMM.com 執行役員 CTO 株式会社 Infracore 合同会社 EXNOA 執行役員 CTO 一般社団法人 42Tokyo 理事 一般社団法人日本 CTO 協会 理事（非常勤） 合同会社 Agility Labs 代表社員（現職・非常勤） 株式会社 LayerX 代表取締役 CTO（現職・常勤） 株式会社 Project Company 取締役（非常勤）	（兼任・兼職の状況） ・合同会社 Agility Labs 代表社員（非常勤） ・株式会社 LayerX 代表取締役 CTO（常勤） ・クラシル株式会社 取締役（非常勤） ・一般社団法人日本 CTO 協会 顧問（現職・非常勤） （出向の状況）

		2021年05月 2021年10月 2025年9月	クラシル株式会社 取締役（現職・非常勤） 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 取締役（現職・非常勤） 一般社団法人日本CTO協会 顧問（現職・非常勤）	該当ありません
取締役（非常勤）	小澤 芳夫	2005年04月 2006年09月 2008年09月 2011年08月 2014年05月 2024年07月 2025年04月 2025年04月	GfK Marketing Services Japan 株式会社 国内営業部 アカウントマネージャー 日興シティグループ証券株式会社 投資銀行本部 M&A グループ 同社 投資銀行本部 不動産グループ JP モルガン証券株式会社 投資銀行部門 不動産投資銀行グループ 及びコーポレート・ファイナンス・グループ S M B C日興証券株式会社 グローバル・インベストメント・バンキング部門 不動産・インフラストラクチャー・グループ 同社 グローバル・インベストメント・バンキング部門 不動産・インフラストラクチャー・グループ マネジングディレクター 同社 グローバル・インベストメント・バンキング部門 不動産・インフラストラクチャー・グループヘッド マネジングディレクター（現職） 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 取締役（現職・非常勤）	（兼任・兼職の状況） ・ S M B C日興証券株式会社 グローバル・インベストメント・バンキング部門 不動産・インフラストラクチャー・グループヘッド マネジングディレクター （出向の状況） 該当ありません
取締役（非常勤）	加登 勝	1996年04月 2000年11月 2004年02月 2009年11月 2012年04月 2014年06月 2018年10月 2021年04月 2022年04月	三井信託銀行株式会社 神戸支店 中央三井信託銀行株式会社 渋谷支店 同社 融資企画部 同社 統合推進部 三井住友信託銀行株式会社 経営企画部 同社 本店営業二部 同社 法人企画部 同社 法人企画部 副部長 同社 ストラクチャードファイナンス部長	（兼任・兼職の状況） ・ 三井住友信託銀行株式会社 執行役員 本店営業第二部長（常勤） ・ ライジング・ジャパン・エクイティ株式会社 取締役（非常勤） ・ オルタナ信託株式会社 取締役（非常勤）

		2024 年 04 月 2025 年 04 月 2025 年 04 月 2025 年 04 月 2025 年 04 月	同社 執行役員 ストラクチャードファイナンス部長 同社 執行役員 本店営業第二部長（常勤・現職） ライジング・ジャパン・エクイティ株式会社 取締役（非常勤・現職） オルタナ信託株式会社 取締役（現職・非常勤） 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 取締役（現職・非常勤）	（出向の状況） 該当ありません
監査役（非常勤）	北村 隆幸	1998 年 04 月 2000 年 05 月 2001 年 07 月 2004 年 07 月 2006 年 07 月 2007 年 09 月 2011 年 10 月 2015 年 01 月 2019 年 05 月 2021 年 07 月 2024 年 04 月 2024 年 04 月 2024 年 04 月 2024 年 06 月	三井物産株式会社 開発・運輸経理部 三井物産トレードサービス株式会社 出向 三井物産株式会社 中部支社ロジスティクス推進部 同社 物流・金融総括部 戦略企画室 兼 経営企画部 連結経営推進室 海外研修員（物流本部）（在 Dusseldorf） 中東三井物産株式会社 物流事業部 （在 Dubai） 三井物産株式会社 総合力推進部 保険コンサルティング室 同社 コーポレートディベロップメント本部 金融事業部 保険事業室 三井物産インシュアランス株式会社 取締役 副社長 三井物産インシュアランス株式会社 代表取締役 副社長 兼 三井物産インシュアランス・ホールディングス株式会社 取締役 三井物産株式会社 コーポレートディベロップメント本部 金融事業部 部長補佐（現職） 三井物産かんぽアセットマネジメント株式会社 監査役（現職・非常勤） 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 監査役（現職・非常勤） 三井物産都市開発株式会社 監査役（現職・非常勤）	（兼任・兼職の状況） ・三井物産株式会社 コーポレートディベロップメント本部 金融事業部 部長補佐 ・三井物産かんぽアセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤） ・三井物産都市開発株式会社 監査役（非常勤） （出向の状況） 該当ありません

② 資産運用会社の従業員の状況（2025 年 9 月 30 日現在）

出向元会社名	出向者数	出向元と兼務がある場合にはその状況
三井物産株式会社	3 名	-
株式会社 LayerX	25 名	出向元との兼務 1 名
三井住友信託銀行株式会社	4 名	-
SMBC 日興証券株式会社	2 名	-
JA 三井リース株式会社	1 名	-
（出向者合計）	35 名	出向者の比率：45%（出向者合計／資産運用会社従業員総数）

③ 資産運用会社の運用態勢

別紙（組織図）をご参照下さい。

（2）利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用態勢

方針：[advantagecontrary.pdf](#)

当社は投資運用業のほか第一種金融商品取引業を行っていることから、利益相反取引によりお客様の利益を不当に害することがないように、利益相反管理方針、利益相反管理規則及び投資運用業に関する利益相反取引管理細則を定め運用しているほか、利益相反に係る利益相反管理方針の概要を当社ホームページに掲載しています。方針等の概要は以下のとおりです。

（ア）利益相反管理方針

本方針は、当社及び e. 利益相反管理の対象となる会社における利益相反による弊害を防止し、以てお客様の利益が不当に害されることがないように、金融商品関連業務（金融商品取引法第 36 条第 2 項に規定される金融商品関連業務をいう。本方針において同じ。）に関する情報を適正に管理し、かつ、当該業務の実施状況を適切に監視するための体制の整備その他必要な措置の実施に関する基本的な事項を定め、以て当社の利益相反管理に関する方針を定めることを目的としています。

a. 管理の対象とする利益相反の類型

当社が管理の対象とする「利益相反」の主要な類型は下表のとおりです。

下表において、「お客様と当社又は当社の関係会社等における利益相反」とは、特定の取引に関して、当社又は当社の関係会社等が、お客様

に提供する商品・サービス等の対価として享受する経済的利益以外に、お客様の利益と独立した利害関係を有しているために、お客様の利益を不当に害するおそれのある状態をいい、「お客様相互間の利益相反」とは、特定の取引に関して、お客様の利益と、当社又は当社の関係会社等の他のお客様の利益とが相反するために、お客様の利益を不当に害するおそれのある状態をいいます。

	お客様と当社又は関係会社等	お客様と当社又は関係会社等の他のお客様
利害対立型	お客様と当社又は当社の関係会社等の利害が対立する取引	お客様と当社又は当社の関係会社等の他のお客様との利害が対立する取引
競合取引型	お客様と当社又は当社の関係会社等が同一の対象に対して競合する取引	お客様と当社又は当社の関係会社等の他のお客様とが同一の対象に対して競合する取引
情報利用型	当社がお客様との関係を通じて入手した情報を利用して当社又は当社の関係会社等が利益を得る取引	当社がお客様との関係を通じて入手した情報を利用して当社又は当社の関係会社等の他のお客様が利益を得る取引

b. 利益相反のおそれのある取引（管理対象取引）とその特定方法

当社は、日常的に発生しうる利益相反管理の対象となる利益相反のおそれのある取引（以下、「管理対象取引」といいます。）として下記の取引について、お客様との取引、当社の取引又は関係会社等間の取引が、管理対象取引に該当するか否かにつき、お客様から得た情報を含め取引に関する情報を元に、営業部門等から独立した統括者において、必要な情報を集約の上、適切に特定いたします。

- イ) お客様の不利益のもと、当社及び/又は当社の関係会社等が利益を得ている状況が存在するおそれがあること
- ロ) イ)の状況がお客様との間の契約上又は信義則上の地位に基づく義務に反するおそれがあること

c. 利益相反の管理方法

管理対象取引となった取引については、以下に掲げる方法その他の方法を選択し、又は組み合わせることで利益相反の管理を行います。

- イ) お客様への利益相反の恐れがあることを当該お客様へ開示する方法
- ロ) 管理対象取引を行う部門とお客様との取引を行う部門を分離する方法
- ハ) 管理対象取引及びお客様との取引の一方若しくは双方の条件又は方法を変更する方法
- ニ) 管理対象取引又はお客様との取引の一方を中止する方法
- ホ) その他の措置

d. 利益相反管理体制

当社では、営業部門からの独立性を有する利益相反管理統括者（コンプライアンス部長）を設置し、その統括の下、管理対象取引の特定及び管理を一元的に行います。また、研修・教育等を実施し、適切な利益相反管理について役職員に周知・徹底すること等を含め、当社の関係会社等と連携しつつ適切な利益相反管理に必要な体制を整備し、これを定期的に検証いたします。

e. 利益相反管理の対象となる会社（利益相反管理対象会社）

イ）当社及び当社の株主

ロ）当社又は当社の主要株主（金融商品取引法第 163 条第 1 項に定義される主要株主を意味する。）の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条第 3 項及び第 5 項に定義される子会社及び関連会社を意味する。）

ハ）イ）及びロ）に掲げる者のほか、当社の親法人等、当社の子法人等及び当社の特定個人株主（それぞれ、金融商品取引法に定義される親法人等、子法人等及び特定個人株主を意味する。）並びに当社が顧客の資産の運用を行うに際して有価証券の売買の私募取扱又は媒介を行う業務を受託する場合の相手方（投資一任契約の当事者を除く。）

ニ）(1)イ）又はロ）のいずれかに該当する者が、投資一任契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等その形態を問わない。以下同じ。）、(2)イ）又はロ）のいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社又は(3)イ）又はロ）のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（但し、(2)及び(3)については、イ）又はロ）のいずれかに該当する者が 20%未満までの出資を行う場合を除く。）

(イ) 利益相反管理規則

本規則は、利益相反管理方針（以下、「当社方針」という。）に基づき、利益相反による弊害を防止し、以てお客様の利益が不当に害されることがないように、金融商品関連業務に関する情報を適正に管理し、かつ、当該業務の実施状況を適切に監視するための体制の整備その他必要な措置の実施に関する基本的な事項を定めることを目的としています。

a. 利益相反取引特定の観点

利益相反管理統括者（コンプライアンス部長）は、利益相反取引を特定するに当たっては、以下に掲げる観点を考慮します。なお、個別の状況に応じて、次に掲げるイ）からホ）以外の観点も考慮することができます。

イ）当社及び/又は当社の関係会社が法令又は契約等に基づいてお客様に対して負っている忠実義務などの各種義務を適切に履行できない状態となっていないこと。

ロ）当社及び/又は当社の関係会社がお客様の利益を最優先して行動するとお客様が期待することについて合理的な理由があるにもかかわらず、当社及び/又は当社の関係会社がこのようなお客様の期待に反する行動をとるインセンティブを有する状態となっていないこと。

ハ) お客様と当社及び/又は当社の関係会社が同一取引において競合関係になっていないこと。

ニ) 当社及び/又は当社の関係会社が同一取引において利害が対立する複数のお客様に関する情報につき、必要とされる適切な情報遮断を行っていないため、情報を流用して双方又は一方の顧客の利益を害するおそれのある構造となっていないこと。

ホ) イ) からニ) までに関連して、当社及び/又は当社の関係会社の行動がお客様からの合理性のある苦情の対象となり、結果として、当社のレピュテーション・リスクを顕在化させる状態となっていないこと。

b. 利益相反取引に係る管理方法の選択の観点

利益相反管理統括者は、利益相反の管理方法を選択するに当たり、利益相反管理方針に規定する管理の対象とする利益相反の類型を踏まえた上で、以下に掲げる観点を考慮します。なお、個別の状況に応じて、以下の観点も考慮することができます。

イ) 当該取引の性質

ロ) 当社又は関係会社とお客様における当該取引の重要性

ハ) 他の案件との競合状況

ニ) 当社が当該案件に関連するお客様に対して負っている忠実義務の有無及びその程度

ホ) 関係会社による当該案件への関与状況

ヘ) 必要となる情報遮断の程度及びその実施状況又は実施可能性

ト) お客様の属性（顧客の当該取引についての経験値の高さ、リスク許容度、財務的許容度等）

チ) お客様の信用状況

リ) お客様の当社又は関係会社に対する合理的な期待の有無及びその程度

ス) 当該案件検討の端緒（お客様の要請又は関係会社の提案）

ル) 当社とお客様との出資関係、人的関係、取引関係

ヲ) 当社のレピュテーション・リスクの有無及びその程度

c. 管理手続き

利益相反管理統括者は、利益相反取引に関する管理方法について、具体的に管理する際は、以下の点に留意した上で管理を行います。

イ) お客様への利益相反の恐れがあることを当該お客様へ開示する方法による管理を行う場合には、想定される利益相反の内容及び当該方法を選択した理由（他の方法を選択しなかった理由を含む。）について、当該取引に係る契約を締結するまでに、当該お客様に対して、お客様の属性に応じ、当該お客様が十分理解できるような説明を行うものとします。

ロ) 部門の分離による管理を行う場合には、当該部門間でシステム上のアクセス制限や物理上の遮断措置等の必要かつ厳格な情報遮断措置を

講じることとします。

- ハ) 取引の条件若しくは方法の変更又は一方の取引の中止の方法による管理を行う場合には、関係会社の役員等が当該変更又は中止の判断に関与する場合も含め、利益相反管理統括者による調整及び必要に応じてコンプライアンス委員会による協議等を行い、適切に対処するものとしします。
- ニ) その他の措置として、情報を共有する者を監視する方法による管理を行う場合には、営業部門より独立した利益相反管理統括者が、当該者の行う取引を適切に監視することとします。

(ウ) 投資運用業に関する利益相反取引管理細則

本細則は、投資運用業務において利益相反取引を行うに際し遵守すべき事項を定め、お客様の利益が害されることを防止し、当社が適正かつ円滑に投資運用業務を遂行することを目的としています。

a. 利害関係者

投資運用業務の利害関係者は、利益相反管理対象会社及び当社の役職員としています。

b. 本細則の対象となる利益相反取引ルール

イ) 運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産（当該不動産を裏付け資産として、不動産信託受益権の権利形態を通じて投資する場合に限る。以下同じ。）1物件当たりの取得価格（不動産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まない。）は、公正かつ専門性のある第三者（不動産については不動産鑑定士を指す。）の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含む。以下同じ。）を上限額として決定します。但し、時価が算定できない場合には、当社から独立した専門家により適切に算定された合理的な評価額その他時価に準ずる程度の合理的な方法により算出された価格とします。

ロ) 運用資産の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産1物件当たりの売却価格（不動産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まない。）は、公正かつ専門性のある第三者（不動産については不動産鑑定士を指す。）の鑑定評価額を下限額として決定します。但し、時価が算定できない場合には、当社から独立した専門家により算定された合理的な評価額その他時価に準ずる程度の合理的な方法により算出された価格とします。

ハ) 物件の賃貸

利害関係者と不動産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又はお客様と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

ニ) 不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産又はその原資産等である不動産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM 会社」という。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含む。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM 会社として利害関係者を選任することができるものとします。

ホ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、不動産については宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とする。）とし、その他法令の規制がない場合においても市場実勢を踏まえて適正と判断される条件とします。

ヘ) 工事等の発注

利害関係者への不動産に係る工事の発注の場合（但し、①契約金額が1千万円未満の場合、又は②緊急修繕若しくは原状回復を目的とする工事を行う場合を除く。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

ト) 資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

チ) 勧誘又は媒介業務の委託

利害関係者による当社の運用するファンドに係る投資家の勧誘又は媒介の委託を行う場合、支払うべき媒介手数料の金額は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

リ) アセットマネジメント業務の委託

利害関係者に当社の企画するファンドのアセットマネジメント業務を委託する場合、その報酬の水準は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

ヌ) その他の業務委託

利害関係者に当社の企画又は運用するファンドに係る業務を委託する場合、その報酬の水準は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

ル) 運用財産相互間取引

同一取引内において、当社が複数のＳＰＣ等からアセットマネジメント業務を受託する場合等においては、原則として担当者を分けることとします。また、当社がアセットマネジメント業務を受託しているＳＰＣ等同士が、直接取引をせず財産相互間取引に該当しない場合であっても同様に扱うものとします。また、同取引の関係者に事前に説明し同意書を取得するものとします。

ｃ．利益相反取引に関する意思決定手続

当社は、利益相反取引を行おうとする場合、当該取引を実施する部署は事前にコンプライアンス部長に「利益相反取引チェックシート」を提出し審査を依頼します。利益相反管理統括者（コンプライアンス部長）が、法令等（当社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、当社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき当社が締結した諸契約等をいう。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要等は、取締役会に遅滞なく報告されます。

② 運用態勢の妥当性

i. 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

コンプライアンス委員会の外部委員は、当社と利害関係を有しない外部のコンプライアンスに関する専門的知見を有する弁護士であり、当社以外での経験及びコンプライアンス委員会における審議等を通じ、豊富な知識と経験を踏まえた専門家としての意見を提供しています。また、コンプライアンス委員会における意思決定に当たっては、開催要件として対象となる議案について議決権を有する委員の過半数（コンプライアンス部長及び外部委員の出席は必須）が出席し、議案の決議にはコンプライアンス部長が指定する利害関係等を有する委員を除く出席委員の全員の賛成により決定します。これらを通じ利益相反取引に対する当社の外部委員の牽制機能は十分に発揮されています。かかる外部専門委員である弁護士の略歴及び兼職の状況は下表のとおりです。

氏名	略歴（会社名称等当時）	
根岸 岳彦 (弁護士)	2001 年 5 月	濱田松本法律事務所入所（現 森・濱田松本法律事務所外国法共同事業）
	2010 年 7 月	増田パートナーズ法律事務所入所
	2012 年 4 月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社内部管理委員会 委員（外部専門家）（現任）※
	2016 年 9 月	投資法人みらい 監督役員（現任）※
	2017 年 1 月	ヴァンダーファルケ法律事務所入所（現任）
	2021 年 10 月	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社コンプライアンス委員会 外部委員（現任）

※三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社の内部管理委員会の委員を務めていますが、内部管理委員会は取締役会審議事項をコンプライアンス上の観点から審議を行うものであり、同社の業務執行の権限を有するものではありません。また、投資法人みらいの監督役員を務めていますが、監督役員は執行役員の職務の執行を監督するものであり、当該投資法人の資産の運用全般に関わる意思決定の権限を有するものではありません。以上の理由から、当社は、いずれも利益相反等の懸念はないものと考えています。

ii. 利益相反管理統括者について

- iii. 利益相反管理統括者は、利益相反管理方針において一元的利益相反管理を行う上で営業部門からの独立性を確保し、営業部門に対し適切な牽制を行うことで利益相反管理を行うための適切な体制を整備することを求められています。また、利益相反管理方針において利益相反管理統括者はコンプライアンス部長とすることが定められています。なお、現任の利益相反管理統括者は下記の略歴のとおり株主からの出向者ですが、コンプライアンス部長（利益相反管理統括者）の就任については、当社の取締役会の決議を経て決定しています。

氏名	略歴（会社名称等当時）	
山中 敏文	1993 年 4 月	日興証券株式会社（現：S M B C日興証券株式会社）入社
	2012 年 3 月	同社 商品・法人コンプライアンス部
	2015 年 3 月	同社 商品・法人コンプライアンス部副部長
	2020 年 9 月	同社 売買管理部（現：取引コンプライアンス部）副部長
	2023 年 4 月	三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス部
	2023 年 5 月	同社 コンプライアンス部長（現任）

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(2) 投資対象不動産等の状況

	現信託設定時点	一次前所有者・信託受益者	二次前所有者・信託受益者	三次前所有者・信託受益者
会社名・氏名	エスティ 1 2 合同会社（注）	株式会社東祥	マンゴスチン特定目的会社	ディエイチ・リテール・ツー 合同会社
取得（譲渡）価格		非開示	非開示	非開示
取得（譲渡）時期	2024 年 11 月	2022 年 5 月	2014 年 5 月	2009 年 2 月
特別な利害関係のある者との 関係				
取得の経緯・理由	投資目的	不詳	不詳	不詳

（注）エスティ 1 2 合同会社は 2025 年 1 月 10 日付で解散し、2025 年 5 月 22 日付で清算手続が終了しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び不動産鑑定機関の概要

物件名	不動産鑑定機関の概要				
	名称	本店所在地	代表者氏名	不動産鑑定士の人数	選定理由
イオンタウン鈴鹿	株式会社谷澤総合鑑定所	東京都港区赤坂 1-11-44 赤坂インターシティ	代表取締役社長 藤野 裕三	95 名（2025 年 8 月 1 日現在）	当社および当社株主グループと特別な利害関係がない先であり、社会的な信頼性が高く、当社と取引実績のある大手不動産鑑定会社から選定しています。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

物件名	エンジニアリング・レポート作成機関の概要				
	名称	本店所在地	代表者氏名	事業の内容	選定理由
イオンタウン鈴鹿	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町 1 丁目 4 番 1 号	代表取締役社長 波多江 裕之	不動産鑑定評価、エンジニアリング・レポート作成、建築・設計コンサルティング、環境コンサルティング等の不動産の総合コンサルティングの提供	当社および当社株主グループと特別な利害関係がない先であり、社会的な信頼性が高く、当社と取引実績のある大手建物調査会社から選定しています。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

（４）反社会的勢力排除に向けた態勢整備

当社は、反社会的勢力との一切の関係遮断に向けて、暴力団対策法等の関連法令および都道府県暴排条例を遵守のうえ、組織的かつ毅然と対応します。社内外に基本方針および対応枠組みを明示し、役職員の安全確保と法令遵守、顧客・社会の信頼維持を徹底します。具体的には、倫理規程において「役職員は、反社会的勢力に対して毅然とした態度で対応し、反社会的勢力および反社会的勢力と関係ある取引先とは、いかなる取引も行ってはならない。」と規定しているほか、反社会的勢力排除規程、反社会的勢力対応マニュアルを制定し対応しています。また、反社会的勢力に対する基本方針を当社ホームページで公表しています。

以 上

<組織図>

