

いちごリアルティマネジメント株式会社
「顧客本位の業務運営に関する方針」に関する取り組み
(2024 年 4 月～2025 年 2 月)

2024 年 4 月～2025 年 2 月における当社の「顧客本位の業務運営に関する方針」に関する取り組み状況は後記のとおりです。

当社は 2024 年 8 月 1 日付で資本関係の変更があり、株式会社東祥のグループ会社からいちご株式会社のグループ会社に変更になるとともに、東祥アセットマネジメント株式会社からいちごリアルティマネジメント株式会社に商号を変更しております。

また、当社が運用を受託する投資法人についても、2024 年 8 月 1 日付で投資主がいちご株式会社に変更になり、東祥東海リート投資法人からいちごプライベートリート投資法人に商号が変更されております。

以上のとおり、当該期間においては、当社を取り巻く状況に変化があったことから、下記の取り組み状況に関しても、一部、2024 年 7 月までの取り組みと 2024 年 8 月以降の取り組みを区分して記載しております。

なお、上記の状況を受け、当社においては「顧客本位の業務運営に関する方針」について見直しを行い、2025 年 4 月に新たな方針を策定しております。

方針 1. お客様本位の業務運営に関する方針の策定・公表等

当社は「顧客本位の業務運営に関する方針」を策定・公表しています。

また、当社は、この方針に基づく取組状況を定期的に公表していくとともに、必要に応じてこの方針の見直しを行うこととしています。

方針 2. お客様の最善の利益追求

当社は、当該期間において、いちごプライベートリート投資法人（旧東祥東海リート投資法人。以下、「本投資法人」という。）の運用として、保有不動産の賃貸及び一部物件の売却を行いました。

方針 3. 利益相反の適切な管理

当社では「利害関係者取引規程」を定め、スポンサーとの取引においては利益相反により投資主の利益を損なうことがない様、努めております。

当該期間においては、本投資法人と旧スポンサー（株式会社東祥及び A B ホテル株式会社）との間における保有不動産の売買が発生したため、「利害関係者取引規程」に基づき、コンプライアンス委員会の審議・承認を経て取引を実施いたしました。

方針 4. 手数料等の明確化

当社は、本投資法人の投資法人規約において、資産運用報酬の計算方法や料率について定めております。

また、本投資法人の決算に際して作成し、投資主に交付する資産運用報告において、本投資法人が支払った資産運用報酬、役員報酬等の運用等に係る費用を掲載しております。

方針 5. 重要な情報のわかりやすい提供

本投資法人の運用において発生した重要な情報については、以下のとおり、投資家への開示や情報提供を行いました。

2024 年 4 月～7 月	本投資法人の投資主専用ウェブサイトにおいて、物件の稼働状況、リリース、資産運用報告等の情報を掲載
2024 年 8 月～2025 年 2 月	本投資法人の投資主に対し、必要に応じて個別に物件運営状況や決算に関する情報を提供

方針 6. お客様にふさわしいサービスの提供

当社は、本投資法人の運用を通じ、適格機関投資家を対象とした投資商品の提供を行っております。

なお、当社は、当該期間において、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業の登録は行っておりません、お客様に対する商品の販売・推奨等は行っておりません。

方針 7. 従業員に対する適切な動機付けの仕組み等

当社においては、顧客本位の業務運営を企業文化として定着させるべく、月次でコンプライアンス研修を実施し、コンプライアンスの徹底を図りました。

<参考> 2024 年度（改定前）における「顧客本位の業務運営に関する方針」

方針 1. お客様本位の業務運営に関する方針の策定・公表等

当社が属する東祥グループは、企業理念として、「健康づくりで世のため人のために尽くす」を掲げており、社員自身が元気で明るく最高のパフォーマンスを発揮し、事業活動の持続的な成長発展と生産性の向上に繋がるよう、積極的に社員の健康と増進に取り組んでいます。

当社は東祥グループの一員として、上記の企業理念に則り、お客様本位すなわち東祥東海リート投資法人及び同法人の投資主様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、定期的に取り組み状況や取組成果を確認し、必要に応じて当該方針を見直すことで、より良い業務運営を追及してまいります。

方針 2. お客様の最善の利益追求

当社は、東祥東海リート投資法人の資産運用会社として誠実・公正に業務を行い、スポンサーである株式会社東祥（以下、「東祥」といいます。）の不動産開発力及び運営力等、東祥グループの専門性を最大限に活用した資産運用により中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指し、東祥東海リート投資法人及び同法人の投資主様の最善の利益を図るよう努めてまいります。

また、当社は、こうした業務運営が企業文化として定着するようコンプライアンスの徹底を経営の最重要課題として認識し、取り組んでまいります。

方針 3. 利益相反の適切な管理

当社は、スポンサーである東祥を中核企業とする東祥グループの多様なサポートを成長戦略に最大限に活用していくことで、投資主価値を最大化することを目指しますが、一方で、東祥グループと東祥東海リート投資法人との利益相反により投資主利益を損なうことがないように努めてまいります。

具体的には、当社は「利害関係者取引規程を定め、法令に基づく利害関係人等との取引について、第三者性を確保したガバナンス体制の構築や、東祥東海リート投資法人の投資主様と東祥の利益の一致を図る取組みを採用することで、利益相反が生じるリスクを適切に管理いたします。

方針 4. 手数料等の明確化

当社は、東祥東海リート投資法人より委託を受け資産運用に係る一切の業務を行っており、その対価として東祥東海リート投資法人から運用報酬を受領しております。当社は、本投資法人が当社に支払う資産運用報酬の種類及び計算方法等につき、本投資法人規約や資産運用報告等で開示します。

また、東祥東海リート投資法人がその他業務の外部委託先へ支払う手数料の内容についても、必要に応じ適切に情報提供して参ります。

方針 5. 重要な情報のわかりやすい提供

当社は、東祥東海リート投資法人の投資判断上重要と考えられる情報を積極的に開示するものと致します。また、情報の透明性及びわかりやすさに配慮し、法定開示以外の情報についても、迅速、生活かつ公平な情報開示に努めてまいります。

また、当社は、東祥東海リート投資法人の投資主様をはじめとする投資家の皆様が安心して取引できるよう、専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層の開示情報の正確さを追及するとともに、情報開示ルールの整備を行い有用な情報を収集・開示できる体制を構築いたします。

方針 6. お客様にふさわしいサービスの提供

当社は、東祥東海リート投資法人の投資主様のニーズを的確に把握することに努め、すべてのステークスホルダーとともに発展することで、東祥東海リート投資法人の持続的な成長による投資価値の最大化を目指してまいります。

また、東祥東海リート投資法人の資産運用を通じて、安全・安心・快適で質の高い不動産を提供して参ります。

当社は、こうした運用状況を分かりやすくお伝えできるよう、東祥東海リート投資法人の投資主様の皆様に対して積極的な情報提供を行ってまいります。

方針 7. 従業員に対する適切な動機付けの枠組み等

当社では、社内ルールの策定や社内コンプライアンス研修等を通じて、コンプライアンスの社内浸透と推進を図るとともに従業員に対し適切な動機づけを行い、お客様本位の業務運営が企業文化として定着するよう努めてまいります。