

お客さま本位の業務運営に関する基本方針に対する取組状況

2025年7月更新

お客さま本位の業務運営を実現し続けるための、当社の主な取組状況は次の通りです。

目次

基本方針

第1条 お客さまの最善の利益の追求	2
第2条 利益相反の適切な管理	3
第3条 手数料等の明確化	3
第4条 重要な情報のわかりやすい提供	4
第5条 お客さまにふさわしいサービスの提供	6
第6条 従業員に対する適切な動機づけの枠組み等	7

補充原則

第1条 基本理念	8
第2条 体制整備	8
第3条 金融商品の組成時の対応	8
第4条 金融商品の組成後の対応	8
第5条 お客さまに対する分かりやすい情報提供	9

第1条 お客さまの最善の利益の追求

経営理念

当社は、以下の経営理念を掲げており、これまで機関投資家にしか投資機会がなかった投資商品を個人投資家へ提供することで、個人投資家の新たな資産形成の一助となるよう日々事業活動に取り組んでおります。

経営理念

「眠れる銭」を、Activateせよ。

創意工夫とデジタルの力をもとに、資産運用の様々な「負」を解決し、
預金のまま活かされない、膨大な「眠れる銭」を経済活動に還流する。
それは、人々に新しい選択肢をもたらし、社会のポテンシャルを解放する。
私達は、そんな未来を創るためにチャレンジし続けます。

カルチャーガイド

当社では経営理念や行動指針のもと、社員が働くうえで大切なことをカルチャーガイドとして定めております。これは当社の創業者である代表取締役社長が「チームとして育てていきたいカルチャーの”たたき台”」として定めたものであり、当社の社員はこの内容を自分なりに解釈しながら、日々の業務に取り組んでおります。

カルチャーガイド

経営理念と行動指針は、私たちが「なぜ存在し、どう進むか」を示す背骨のようなものです。
その背骨があるからこそ、毎日の行動に軸が生まれ、迷わず進んでいきます。

そして、「ふるまい・働きがい・心意気！」は、その背骨から伸びる手足と心です。
どうふるまい、何に喜びを見出し、どんな姿勢で仕事や人生に向き合うのか――。

MDMの価値観を、日々の選択と行動に変えていくヒントがここに詰まっています。

ふるまい

働きがい

心意気！

第2条 利益相反の適切な管理

投資運用委員会・コンプライアンス委員会の設置

当社は、利益相反取引を防止する体制として、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会を設置し適切に管理しております。また各委員会には社外の専門家(不動産鑑定士・弁護士)が委員として参加しております。

2024年度投資運用委員会・コンプライアンス委員会開催回数

会議体	開催数	議案数
投資運用委員会	16回	26議案 (うち利益相反取引・利害関係取引に係る議案数：6議案)
コンプライアンス委員会	16回	25議案 (うち利益相反取引・利害関係取引に係る議案数：6議案)

第3条 手数料等の明確化

当社では商品・サービスの提供にあたり、各種手数料をいただいております。手数料その他の費用の詳細に関しては、該当商品を販売する際にお渡しする契約締結前交付書面や目論見書等に開示しており、お客さま自身でご確認いただくことができます。また、下記のようなコラムを掲載することで、お客さまに「中身をしっかりご理解いただく」よう努めております。

お客様のご質問

手数料が複雑すぎて分かりにくいです！

にお答えします！



ALTERNA
オルタナ

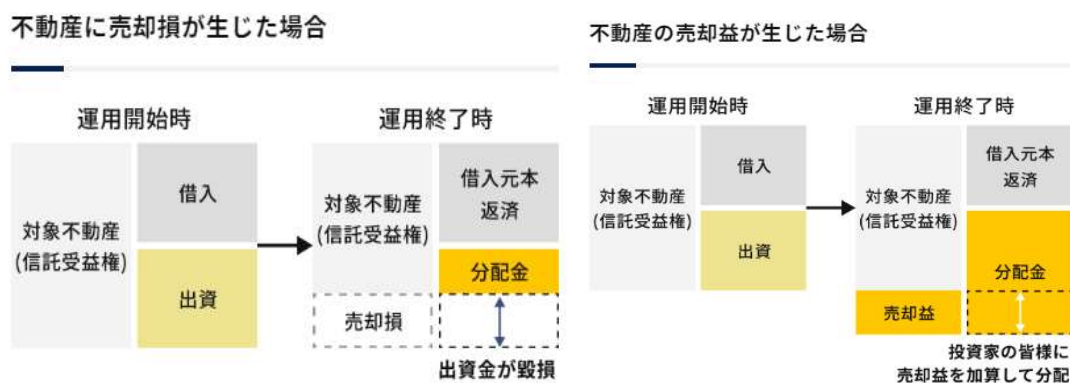
powered by  MITSUI & CO.
DIGITAL ASSET MANAGEMENT

「手数料が複雑すぎて、分かりにくいです！」にお答えします！ | ALTERNA
(alterna-z.com)

第4条 重要な情報のわかりやすい提供

当社は商品内容やリスク内容等の重要な事項及び運用実績、運用方針等について、下記取組を実施しております。

- 商品ごとにリスクを詳細に説明するページを作成。内容欄にイラストを用いるなどして分かりやすく提示(リスク、特に売却損になるケース等についても詳細に記載しております。)



- 毎月、運用報告書を作成し、銘柄保有者へ提供。

テナントの状況

想定稼働率

100 %

※テナントに対して施設全体を一括で賃貸していることから、定期建物賃貸借契約が有効である限り、稼働率100%を維持することが期待できます。
※稼働率とは賃貸借契約に基づく稼働率を示しており、本物件の客室稼働率ではありませんのでご注意ください。

※2025年06月06日時点

収支状況

入出金差額

+129,035,192 円

入金額

+153,056,572 円

出金額

-24,021,380 円

入金額：テナントからの賃料や敷金などが含まれます。

出金額：運営管理のための水道光熱費、工事費用、管理費用等の必要経費が含まれます。

※入出金差額から、ファンド運営にかかる諸費用（借入金利息、信託報酬等）を控除したものが投資家様への配当原資となります。

※入金額には、敷金などの預り金が含まれていることがあり、必ずしも会計上の売上とは一致しません（出金額についても同じ）。最終的な配当額については、お知らせする決算情報の発表までお待ちください。

- 案件ごとに解説セミナーを実施(Youtube等)



三井物産グループのデジタル証券～銀座～（譲渡制限付）徹底解説セミナー



【動画・Q&Aあり】セミナー
レポート：三井物産グループのデジタル証券～ザ ロイヤルパークホテル 東京汐留～（譲渡制限付）徹底解説セミナー

- 個別商品に限らず、コラムを掲載(不動産STについてのQA等)。



「オルタナの商品は途中で売れますか？」にお答えします！



オルタナティブ投資とは

コラム・セミナー | ALTERNA (alterna-z.com)

- 当社の運用実績の概要や運用方針等についても公開しています。

アセットマネジメント事業 運用ハイライト

2024年6月末時点

目次

運用資産の推移 ▼

主な運用不動産 ▼

運用実績 ▼

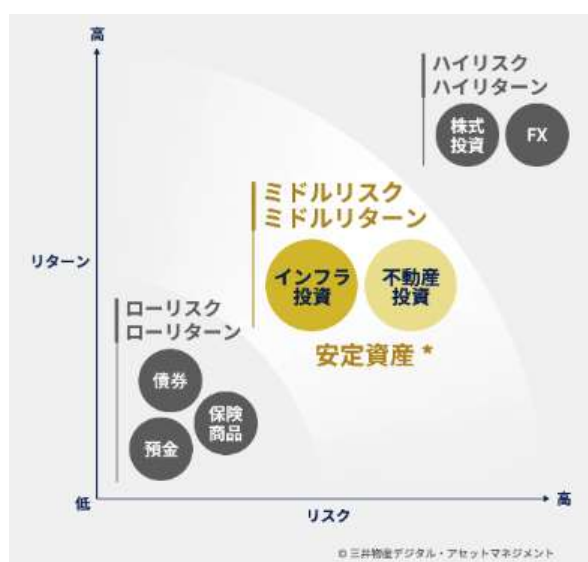
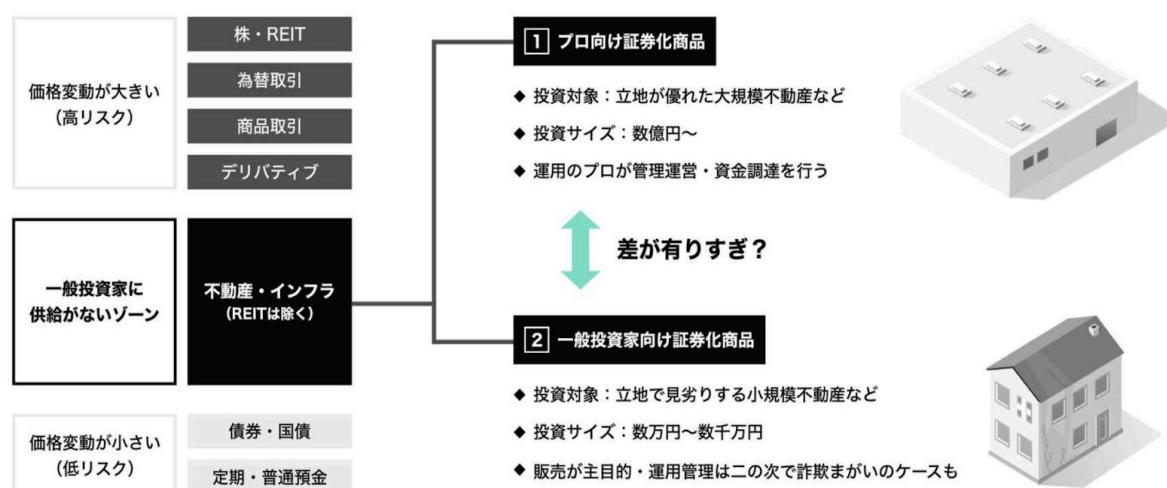
不動産投資の姿勢 ▼

アセットマネジメント事業 運用ハイライト | Mitsui & Co. Digital Asset Management

第5条 お客さまにふさわしいサービスの提供

当社は、お客さまの投資方針を必ず確認しており、いただいた情報からお客さまの適切な投資額や投資商品を把握できるよう日々努めております。

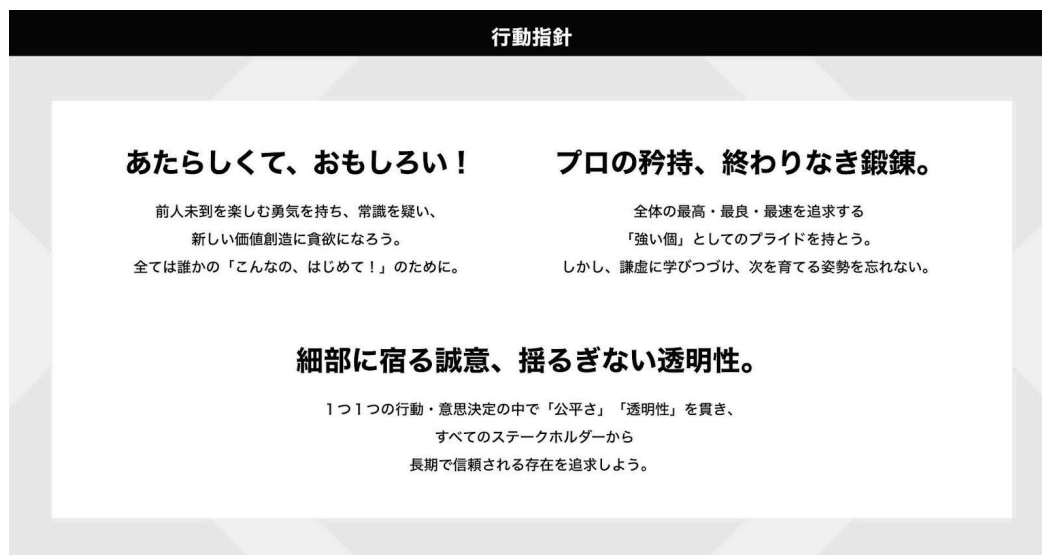
また、当社は個人投資家に「安定したインカム性商品」の供給が足りていないという課題に対し、デジタル証券技術による、優良な不動産・インフラ等の安定資産の小口化・個別化・民主化を実現、個人投資家がこれまで投資できなかったミドルリスク・ミドルリターンの金融商品へアクセス可能となるサービスを提供しております。また、ファンド組成から証券販売までを垂直統合、期中の運用についてもデジタルトランスフォーメーション（DX）の技術を駆使し積極的に効率化を図ることで、投資家へお届けする利回り改善に寄与しております。



第6条 従業員に対する適切な動機づけの枠組み等

当社は、より良質なサービスを提供できるよう、下記行動指針を設定しております。
また、社員の知識や専門性等を高める教育研修機会に加え、コンプライアンス研修を毎月実施しております。

- 当社行動指針



- 各資格取得者数(2025年6月末基準)

証券外務員登録者数：54名

証券アナリスト検定会員数：6名

宅地建物取引士資格取得者：27名

不動産証券化協会認定マスター会員数：12名

2025年7月制定

第1条 基本理念

基本方針第1条に対する取組と同様です。

第2条 体制整備

当社は商品の組成・販売・運用の全体を通してプロダクトガバナンスを確保するため、以下の体制を整備しています。

- 組成時の適合性検証
- 外部の専門家も参加する投資運用委員会・コンプライアンス委員会での検証結果の確認
- 組成後の検証
- 組成・販売・運用部門全体への検証結果の情報連携
- プロダクトガバナンスに関する定期的な見直し

第3条 金融商品の組成時の対応

当社は組成時の対応として、「安定資産」という商品性の観点から、以下の検証を行います。

- 商品組成時には、組成部門において、想定される販売対象となるお客さまを明確にします。そのうえで、リスクや費用、パフォーマンスについて、こうしたお客さまの属性、投資目的、資金性格およびその量ならびに投資経験等への適合性の観点から、検証を行います。また、販売部門と連携しながら、販売方法の適切性についても検証を行います。
- 当社の商品を販売することが適切ではないと考えられるお客さまについては、口座開設をお断りする、または取引を制限するといった対応を行います。
- 組成部門における検証の結果はコンプライアンス部が確認したうえ、組成・販売・運用の各部門に共有します。

第4条 金融商品の組成後の対応

当社は商品の組成時に想定していた商品性が確保されているかを継続的に検証するため、下記取組を行っています。

- 商品の組成時に検証した内容を踏まえ、商品の組成後に市況の変動、制度変更、苦情の状況、取引量など環境の急変や内部管理に関連する情報などを随時把握し、検証済みの商品のリスク等に重大な変化がないか、コンプライアンス部が定期的に検討
- その結果を関連する各部署に連携し、当該部署で対応が必要な場合にはフォローアップを実施
- こうした検証の結果はプロダクトガバナンス体制の見直しにも活用

第5条 お客さまに対する分かりやすい情報提供
基本方針第4条に対する取組と同様です。