

## 2025 年度の取組状況

### 1. お客様本位の業務運営に関する取組方針の策定・公表等

当社は「お客様本位の業務運営に関する取組方針」を策定し、当社のウェブサイトにて公表しています。

[Web サイト : [https://www.toda-am.co.jp/customer\\_policy/index.html](https://www.toda-am.co.jp/customer_policy/index.html)]

当社は、必要に応じて「お客様本位の業務運営に関する取組方針」の見直しを行います。

### 2. お客様の最善の利益の追求

<高い倫理観の下での誠実かつ公正な業務運営>

当社では、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして位置付け、コンプライアンス規程を制定し、当該領域の責任者としてコンプライアンス・オフィサー（以下、CO）を設置しています。また、お客様に対する誠実かつ公正な業務運営を定着させるべく、役職員が準拠すべき規範等を纏めたコンプライアンス・マニュアルを制定するとともに、具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを毎年度策定し、実施しています。

加えて、外部の有識者及び CO が参加するコンプライアンス委員会、投資委員会を設置し、第三者等による牽制が可能な業務運営態勢を構築しています。

<投資主価値の向上のための環境課題への取組み>

当社は環境分野において、お客様やテナント等からのニーズの高まり等も踏まえ、透明性、客観性の観点から、第三者による環境認証制度の活用に努めています。

運用する全 6 物件に係る環境認証取得状況（2026 年 3 月 31 日時点）

CASBEE 不動産認証 6 物件

<高度な専門性の維持、向上>

当社では専門資格の取得を推奨しています。

主な専門資格の取得状況（試験合格者を含む）（2026 年 3 月 31 日時点）

宅地建物取引士 5 名

不動産証券化協会認定マスター 3 名

不動産鑑定士 1 名

ビル経営管理士 1 名

中小企業診断士 1 名

### 3. 利益相反の適切な管理

当社は、スポンサーである戸田建設グループの総合力（不動産開発、施工、管理等）を活かし、物件取得による投資機会の提供、賃貸借条件改善等による投資収益の向上を図る事を特徴としています。

このためスポンサーとの取引も数多く見込まれる中、当社では利害関係者取引規程を制定し、利益相反取引による弊害防止について厳格かつ適切な管理を行っています。

例えば、物件の売買、貸借、不動産管理業務の委託、工事発注等利害関係者との取引については同規程に基づき、以下のとおり審議を行います。

- ① コンプライアンスオフィサーによる審査
- ② コンプライアンス委員会での審議
- ③ 投資委員会での審議

なお、コンプライアンス委員会には弁護士資格を有する外部委員が、投資委員会には不動産鑑定士の資格を有する外部委員が参加しており、いずれも外部委員及び CO の賛成が決議の要件となっています。

各委員会の開催回数（2025 年度）

コンプライアンス委員会 14 回

投資委員会 12 回

### 4. 手数料等の明確化

本投資法人が当社に支払う手数料・報酬等は取得報酬、運用報酬、譲渡報酬等で構成されています。これらの報酬の考え方や手数料水準については、あらかじめ商品概要説明書等に記載し説明しています。また、その実績については資産運用報告等に記載し、お客様に対して開示しています。

なお、当該情報等については、本投資法人の投資主様向けに専用の Web サイトを開設しており、専用のパスワードを用いて以下の Web サイトにアクセスすることによりご確認いただけます。

[Web サイト : <https://www.toda-reit.co.jp/>]

### 5. 重要な情報の分かりやすい提供

当社は、お客様の投資判断にかかる重要な情報について、迅速にわかりやすい表現で提供することを心がけています。また、本投資法人の決算説明等の機会を通じてお客様とのコミュニケーションを図り、より良い情報提供に努めています。

なお、当該情報等については、本投資法人の投資主様向けに専用の Web サイトを開設しており、専用のパスワードを用いて以下の Web サイトにアクセスすることによりご確認いただけます。

[Web サイト : <https://www.toda-reit.co.jp/>]

### 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決算説明等、お客様と直接対話する機会を積極的に設け、運用状況の説明を行い、お客様の投資目的やニーズ等の把握に努めています。

このような IR 活動をもとに、中長期的な運用計画や日々の実務に反映することで、安定的な運用を行い、お客様利益の向上に努めています。

お客様との対話数\*（2025 年度）

20 社

\*面談（WEB 含む）により投資運用に関する説明を実施したお客様の数

### 7. 従業員に対する適切な動機づけの枠組み等

当社では、役職員が日々の業務において準拠すべき規範等を纏めたコンプライアンス・マニュアルを策定し、日常の業務における対話や研修等を通じ役職員等のコンプライアンス意識の向上に努めています。また、コンプライアンス・プログラムに基づき定期的にコンプライアンス研修を実施しています。

研修の実施状況（2025 年度）

項目 回数

コンプライアンス研修 12 回