

不動産受益権売買の媒介事業等における個人情報のお取扱について

当社は、お取引に伴いお客様から提供いただく個人情報の重要性を認識し、その取扱い及び保護について、関係法令の規定に基づき、下記の通りご説明いたします。

1. 個人情報保護の基本方針

個人情報保護に関する法律をはじめとする関係法令、社会秩序及びこの基本方針をすべての従業員が尊重・遵守すること、全社をあげて個人情報の適切な取扱いに努めることを宣言します。

2. 個人情報の利用目的

お客様の個人情報は、以下の目的のために利用させていただき、この目的以外に利用することはありません。

- (1) 不動産信託受益権の売買の仲介・代理及び私募の取り扱い事業(以下「不動産信託受益権売買の媒介事業等」という)に関する営業活動(訪問、送付物、電話、電子メール等による勧誘・連絡)及び契約の履行
- (2) (1)の利用目的の達成に必要な範囲での個人情報の第三者への提供
- (3) 商品・情報・サービス案内、マーケティング(アンケートのお願い等)及び顧客動向分析または商品開発等の調査分析
- (4) 犯罪収益移転防止法に基づくご本人確認
- (5) その他、何らかの理由でお客様に連絡する必要があるとき

3. 個人情報の第三者への提供・開示

お客様の個人情報は、ご本人の同意がある場合を除き、原則としていかなる第三者にも提供または開示することはありません。但し、「個人情報の利用目的」の達成のために必要がある場合等に当社が管理保有する個人情報について、第三者に提供することがあります。その場合、当社が保有する個人情報のうち、お名前・ご住所・電話番号・生年月日等の所要項目について、書面・郵便物・電話・インターネット・電子メール・広告媒体等により第三者に提供されることがあります。

「提供を予定する第三者」

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| (1) 契約の相手方となる者、その見込み客 | (5) 信託財産となる不動産に関する管理会社 |
| (2) 他の金融商品取引業者 | (6) 信託財産となる不動産に関する管理会社 |
| (3) 登記等に関する司法書士、土地家屋調査士 | (7) 信用情報機関、不動産調査機関等 |
| (4) 融資等に関する金融機関 | (8) 特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター |

「その他提供・開示する場合」

- (1) 法令に基づいて利用が必要となる場合
- (2) 国の機関若しくは地方公共団体またはその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合及び捜索、差押等法律上の強制力を伴う手段に基づく開示
- (3) 人の生命、身体、健康、財産などの重大な利益を保護するために必要な場合

4. 個人情報についてのお問い合わせや苦情について

当社は、保有する個人情報について、利用目的の通知、開示、訂正、追加、削除、利用の停止、消去または第三者への提供の停止の求めがあるときは、当社所定の手続に従ってお受けします。また、個人情報についての苦情・ご相談等には、誠意を持って適切に対応します。当社が求める個人情報をご提供いただけないときは、契約の履行・情報・及びサービスの提供が、全部または一部行えない場合があります。

5. 個人情報の取り扱いに関するお問い合わせ先

個人情報の取扱いに関するお問い合わせや苦情等は、以下にて承ります。

管理部法務課 :03-5720-3732 (月曜日～金曜日 祝日・休日除く 09:30～18:30)

* お客様から頂きましたお電話は、内容を正確に承るために録音させていただきます。

1. 勧誘の基本方針

- (1) 勧誘にあたっては、お客さまの知識・経験・財産の状況および契約を締結する目的などを十分考慮し、お客さまのご意向を踏まえ、適切な勧誘の方法・手段・説明を講じることに努めます。
- (2) 勧誘の方法・場所・時間帯などにつきまして、金融商品取引法その他の法令・諸規則を遵守し、お客さまのご都合やご希望を十分配慮して行います。
- (3) お客さまに対して、不安感・不快感を与えるような勧誘行為をしません。

2. 取扱商品の説明

- (1) 説明にあたっては、お客様自身のご判断と責任においてお取引いただけるよう、商品内容やリスク内容などの重要事項について、書面の交付その他の適切な方法により、十分にご理解をいただくよう努めます。
- (2) 断定的判断に基づく情報や事実ではない情報を提供したり、取引に係る損失の危険を告知しない等、お客さまの誤解を招くような説明は行いません。

3. コンプライアンス(法令・諸規則などの遵守)の重視

お客さまに対して適切な勧誘を行うため、会社全体でコンプライアンスの確保に取り組み、役職員への各種研修・指導、知識技能の修得及び内部統制機能の発揮などを通じてコンプライアンス体制の維持・向上に努めます。

4. 相談などの窓口

お客さまのご意見・ご要望及び苦情は、誠意を持って適切に対応します。下記までご連絡下さい。

管理部法務課

電話番号: 03-5720-3732 (月曜日～金曜日 祝日・休日除く 09:30～18:30)

* お客さまから頂きましたお電話は、内容を正確に承るために録音させていただきます。

5. 第二種金融商品取引業務に関する苦情処理装置及び紛争解決装置

当社は、第二種金融商品取引業務に関するお客さまからのご相談及び苦情について、公正・中立で実効的な解決を図るため、「特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター」に利用登録済みであり、同センターが行う苦情処理の手続きに従ってその解決に努めます。また、紛争の解決に当たっても、同センターが行う斡旋の手続きに従って、その解決に努めます。

お客さまからのご相談、苦情及びあっせんの申立て受付窓口

「特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター(FINMAC)」

電話番号: 0120-645-005

信託受益権売買のリスク

信託受益権の売買には、実物不動産の取引・保有に際して生ずるリスクに加えて、特有のリスクがあります。また、リスクは以下に限られず、実物不動産の個性・信託契約の内容によっても異なります。

1. 実物不動産の価格変動リスク

- (1) 不動産マーケットの変動にともなうリスク
不動産の価格は、不動産マーケットの取引価格や賃料変動の影響を受け、販売時の価格より減少する場合があります。
- (2) 不動産処分時の価格下落リスク
不動産の処分時の価格によっては投資元本を割り込むことがあります。
- (3) 不動産の稼働状況に関するリスク
不動産の空室率、賃料の変動、テナントの変更・信用状況の変化、必要経費や公租公課の変動により、収益の減少や、投資元本を割り込むおそれがあります。
- (4) その他のリスク
その他、以下のような事情によって、不動産から得られる収益が減少し、又は不動産の価値が下落することがあります。
 - ・ 不動産関連税制に変更があった場合
 - ・ 不動産関連法令に変更があった場合
 - ・ 地震などの災害により、不動産の全部または一部が滅失・毀損・劣化した場合
 - ・ 経年により劣化した場合
 - ・ 不動産の隠れたる瑕疵が判明した場合、および瑕疵担保責任を負う者の信用状況に変化があった場合
 - ・ 不動産の管理運用に係る事業関係者(ビル管理会社等)の業務懈怠・信用状況の悪化

2. 信託受益権特有のリスク

上記のような実物不動産に関するリスクは、信託受益権を通じて、全て受益者に帰属することになり、実物不動産を保有する場合とほぼ同様のリスクを負担することになります。これらに加え、信託受益権特有のリスクとして以下のようなリスクがあります。

- (1) 受益者として負う信託法又は信託契約上の債務に関するリスク
受託者が信託事務の遂行に際して被った損害については、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、受益者は損害を被るおそれがあります。
- (2) 受益権の流動性に関するリスク
通常、受託者の事前承諾がなければ、受益者は信託受益権の譲渡・質入等の処分ができません。また、不動産信託受益権は、株券などに比べて、相対的に流動性が低いものといえます。なお、通常、信託契約には期間が設けられており、その期間中、受益者からの解除は原則としてできません。このため、受益者が、実物不動産の保有を欲する時期に、実物不動産を保有できない可能性があります。
- (3) 受託者の業務・信用状態又は信託財産の信用状態に関するリスク
信託契約上、受託者の権限に制限がある場合や受託者の業務懈怠がある場合、又は、受託者が破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続を開始した場合、信託財産に不測の損害が生じ、その結果、受益者が損害を被るおそれがあります。