

Ⅱ 投資一任業（不動産関連特定投資運用業）

会社名 株式会社アヴァルセック

所在地 〒 105-0013 東京都港区浜松町2-1-18 トップスビル3階

電話 03-5777-1500 ファックス 03-5777-1501

HPアドレス <http://www.avalsec.co.jp>

代表者 代表取締役 有田 明浩

金融商品取引業登録番号 福岡財務支局長(金商)第12号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 102-00106

業務開始年月 2003年5月15日 資本金 7000万円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03-5777-1500

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
営業所	福岡本社	福岡市東区香椎 1-8-20

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社アヴァルセックホールディングス	100.0%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

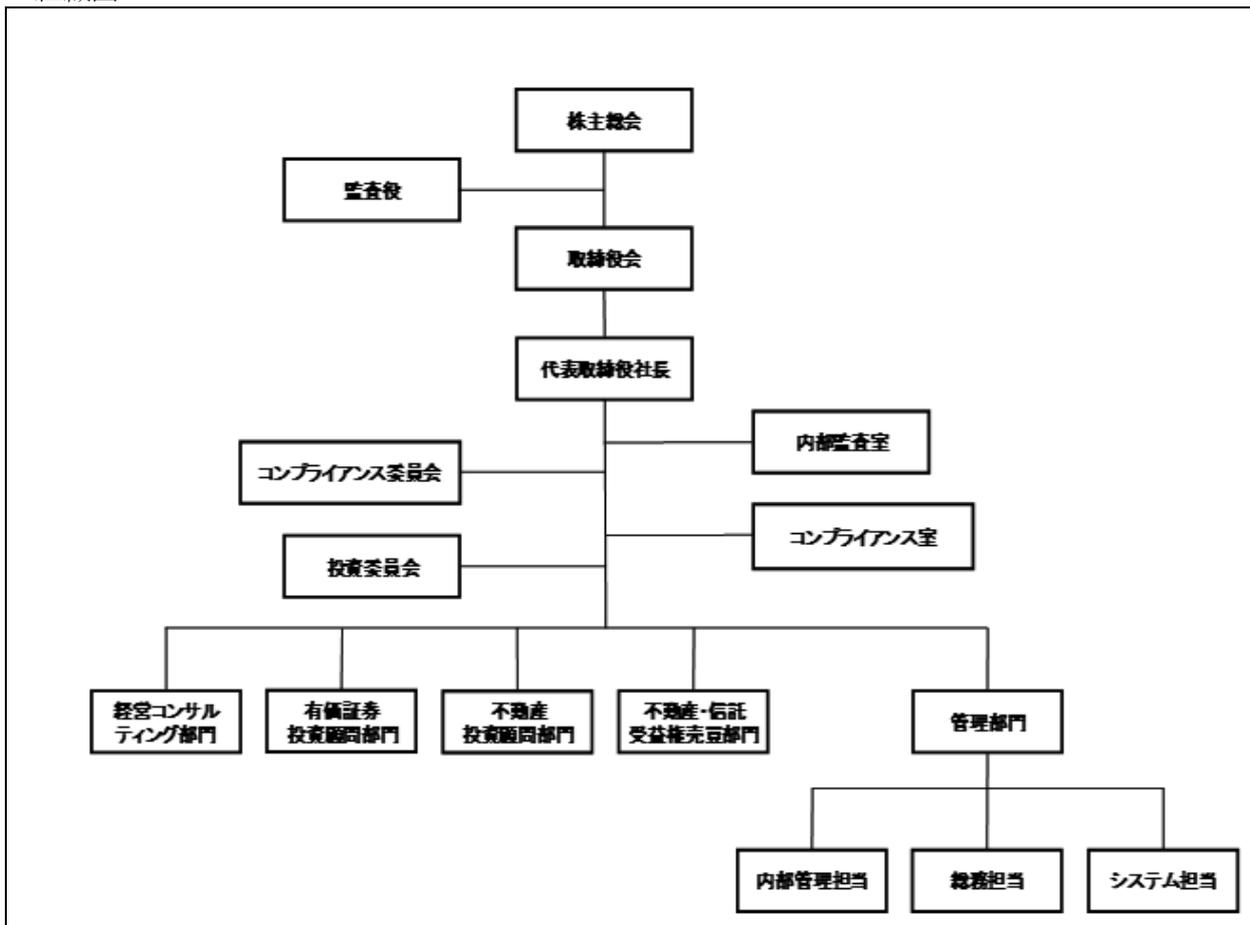
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	120	810	308	235	1403
2023年3月期	62	774	287	188	1167
2022年3月期	87	375	184	127	979

5. 組織

- ①役職員総数 10 名
- ②運用業務従事者数 4 名
内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 38年 0ヵ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	33	0	132,000	0	0	0	0	0
	その他	-							
内	国内 合計	33	0	132,000	0	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券	-				-			
	その他	-				-			
	海外 合計	-				-			
総合計		33	0	132,000	0	0	0	0	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		33	0	132,000	0
国内 その他		-			
国内 合計		33	0	132,000	0
外国不動産関連有価証券特化型		-			
外国 その他		-			
外国 合計		-			
グローバル不動産有価証券特化型		-			
グローバル その他		-			
グローバル 合計		-			

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

【投資方針】

◎中・長期的な視野に立った安定した運用

当社は、立地がよく、中長期に亘って安定した稼働が見込め、メンテナンス費用が少ない、高利回りの優良不動産又はその信託受益権を、中・長期に保有して、安定した配当が見込める運用を目指しております。

◎主な投資対象

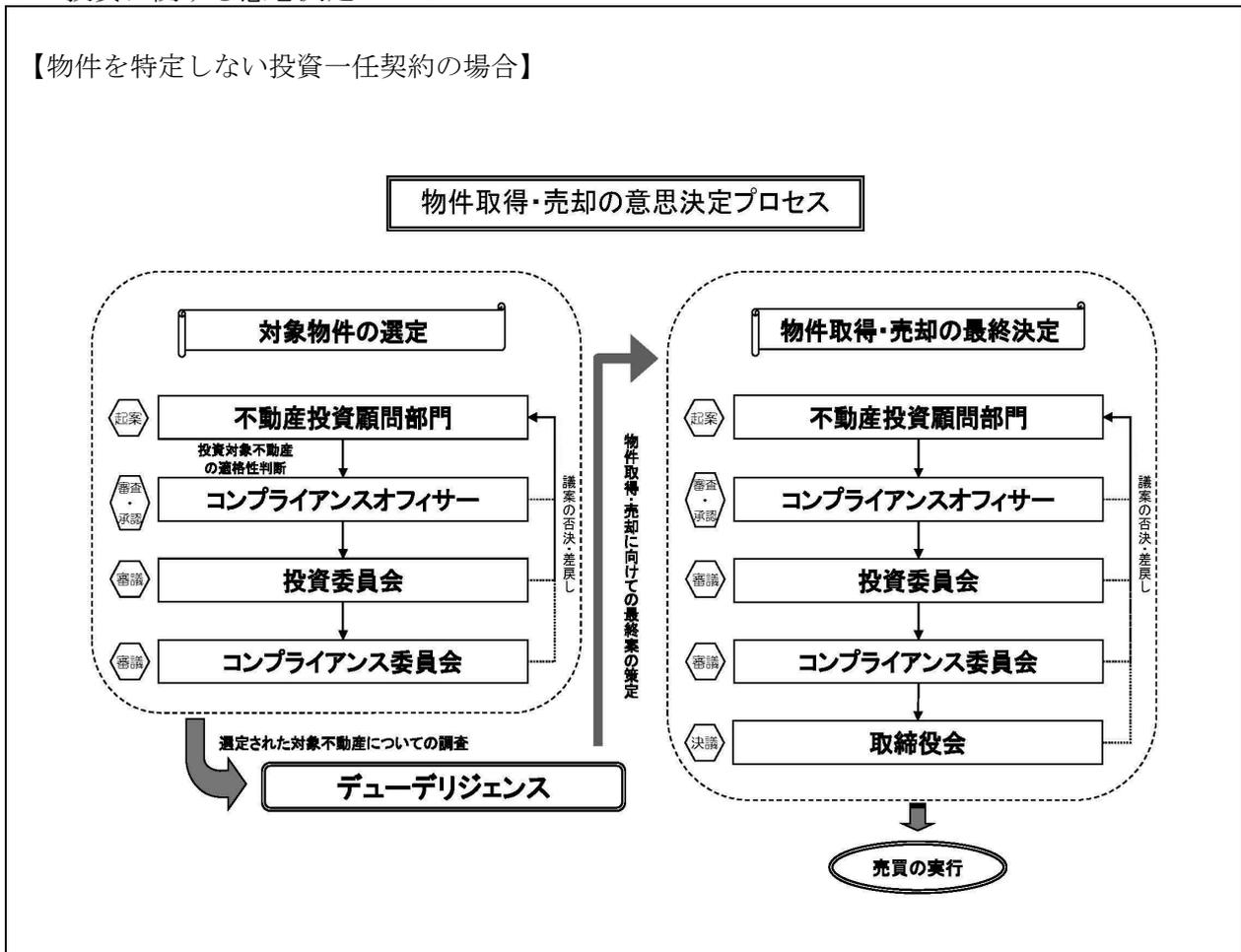
当社は、物件の立地に適した用途の既に稼働中の不動産資産への投資を中心にした運用を目指します。基本的には、オフィスビル、賃貸マンション、ビジネスホテルの保有が中心となります。

◎ファンド・マネージャーの経験を基にした総合的な評価での投資判断

当社のファンド・マネージャー責任者の20年に亘る株式運用、27年に亘る不動産運用の経験を基に、当社の投資委員会にて、立地・規模・用途・築年数・利便性・テナントの状況等、投資案件の価値や収益性に影響を与える様々な要因を調査して、総合的な評価による投資判断を行います。

9. 投資に関する意思決定プロセス

【物件を特定しない投資一任契約の場合】



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

◎投資一任契約又は投資助言契約に係る報酬は以下を基本として、具体的な料率等については、契約毎に個別に決定します。

(基本報酬)

①投資資産取得時

取得した投資資産額に1.0%を上限とする料率を乗じた金額 (消費税等別途)

②運用報酬 (年額)

運用中の投資資産額に年率0.7%を上限とする料率を乗じた金額 (消費税等別途)

③投資資産売却時

売却した投資資産額に1.0%を上限とする料率を乗じた金額 (消費税等別途)

(成功報酬)

基本報酬とは別に、一定の目標利回りを基準に、目標利回りを超過してお客様が得られた収益に対して20.0%の料率を乗じた金額 (消費税等別途)

11. その他、特記事項

【 投資家の立場に立った運用が出来る完全独立系の投資顧問会社 】

当社は、親会社や関係会社に不動産保有会社を持っておりません。従いまして、中・長期的に安定した不動産での資金運用を志向する投資家にとって、当社は独立した指南役として、純粋に投資家の立場に立った運用が出来る投資顧問会社です。

【 証券・銀行・不動産会社の経験者集団による的確な運用 】

当社の役職員は、証券会社、銀行、不動産会社の出身者で構成されており、それぞれの業界での問題意識を踏まえ、不動産を不動産業的な側面と金融業的な側面の両方から捉えて、総合的に適格な判断を積み重ねて運用しております。

【 好立地の不動産による高く安定した運用実績 】

当社は、好立地の不動産による安定運用を目指しており、安定して高い運用実績を上げ続けております。

会社名 アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社

所在地 〒 104-0033 東京都中央区新川一丁目17番18号

電話 03-3552-8878 ファックス 03-3552-8868

HPアドレス <http://www.aaa-inc.jp>

代表者 代表取締役 海保 欣司

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第513号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 011-01490

業務開始年月 2005年5月 資本金 1.0億円

作成部署 業務企画グループ 電話 03-3552-8878

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
アジリティー・ホールディングス(株)	100.00%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	234	538	77	77	920
2022年12月期	134	742	14	14	845
2021年12月期	112	231	△79	△79	848

5. 組織

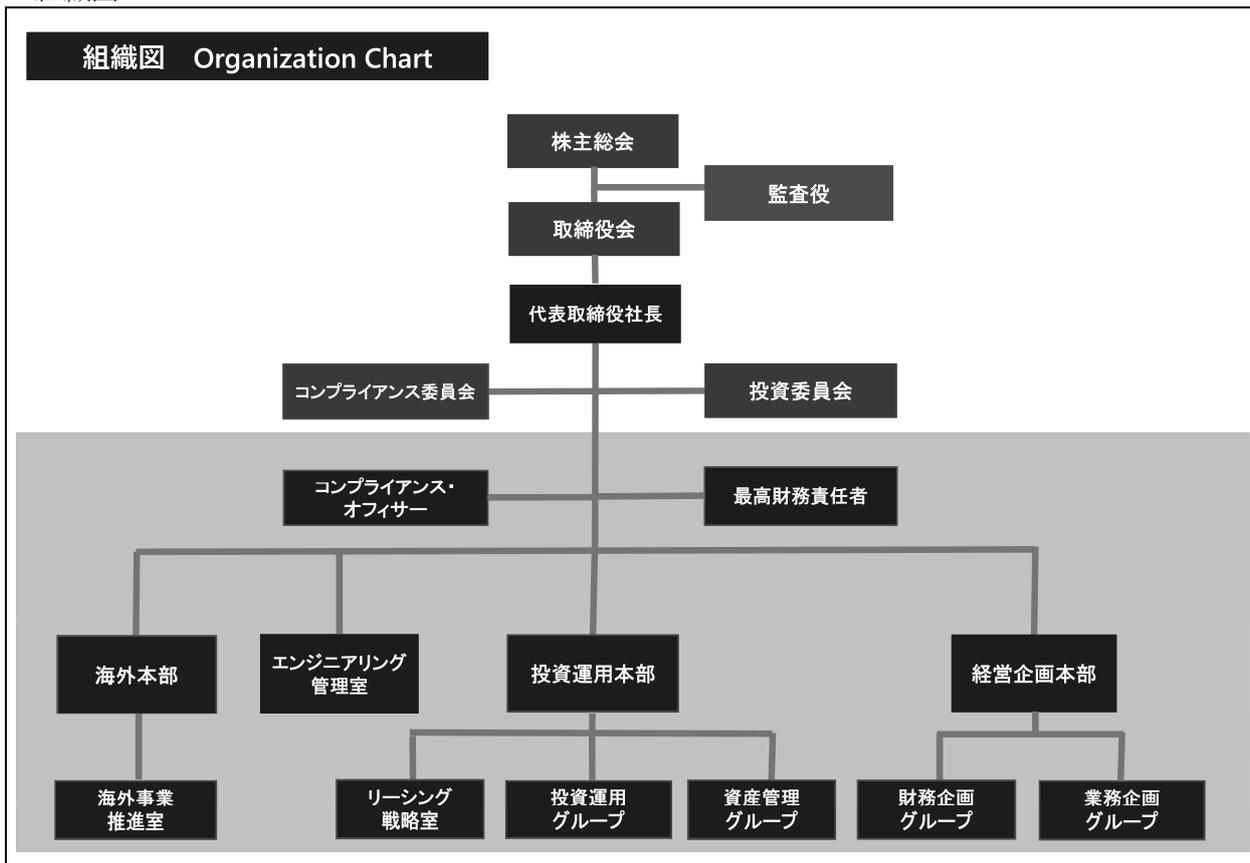
①役職員総数 26 名

②運用業務従事者数 13 名

内 ファンド・マネージャー数 5 名、平均経験年数 18 年 4 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	13	-	25,915	-	1	-	20,700	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	13	-	25,915	-	1	-	20,700	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		13	-	25,915	-	1	-	20,700	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		13	-	25,915	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		13	-	25,915	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

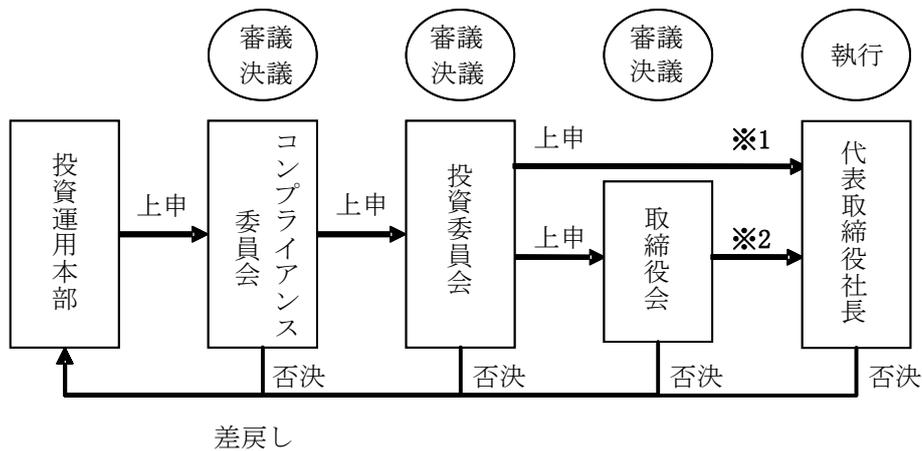
当社は、不動産ファンド運営や不動産賃貸および管理といった金融および不動産事業に関する経験とノウハウを融合させ、機関投資家をはじめとする投資家のニーズに合致した高品質で魅力的な金融商品を提供するとともに、不動産ファンド投資を通じて多様化するテナントニーズに適した優良な賃貸用不動産を提供することを目指しております。また、当社は、上記の目標を達成するため、以下の原則に則って投資運用業、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業を運営いたします。

- ・ コンプライアンス体制およびリスク管理体制の徹底
- ・ 投資家との適切なリレーションシップの育成・維持
- ・ 健全なファンド運営のための財務戦略
- ・ 最新の不動産市況およびテナントニーズの把握
- ・ 安定的な収益を確保するポートフォリオ構築
- ・ 成長のための継続的な物件取得および売却

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資運用本部は、物件の取得に際し、運用ガイドラインにおいて定められた手順に従い、不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査（以下「デューデリジェンス」といいます。）を行い、顧客の投資方針及び当社の取締役会で決定された運用ガイドラインに合致する投資適格物件を選定の上、稟議書を作成します。

資産の取得または売却については、取得価格または売却価格に応じて、運用財産相互間又は運用財産と自己若しくは第三者の資産相互間の取引、および利害関係者との取引の場合について、以下の各手続を経て行われます。



- ※1 取得価格又は売却価格が30億円以下の取引、ただし運用財産相互間又は運用財産と自己若しくは第三者の資産相互間の取引、及び利害関係者との取引にあたらぬもの。
- ※2 取得価格又は売却価格が30億円超の取引、運用財産相互間又は運用財産と自己若しくは第三者の資産相互間の取引、及び利害関係者との取引。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬は、原則として、個別の契約毎に以下の項目について見積りを行い顧客と協議の上、決定します。

(見積り項目)

- ・ 運用資産規模
- ・ 契約期間
- ・ 投入人員
- ・ 調査実費
- ・ その他付帯経費

また、報酬は原則として後払いですが、契約に応じて一定期間毎に随時支払いを受ける場合もあります。

(基本報酬体系)

契約資産額	報酬料率
・ 1億円までの部分	年率5% (消費税込み) を上限とします
・ 1億円超の部分	年率3% (消費税込み) を上限とします

なお、報酬体系については、上記は基本形であり、顧客との個別協議によって変更される場合もあります。

会社名 株式会社アセットリアルティマネジメント

所在地 〒 163 - 0509 東京都新宿区西新宿1 - 26 - 2 新宿野村ビル9F

電話 03 - 5989 - 0530 ファックス 03 - 5989 - 0530

HPアドレス https://asset-rm.co.jp

代表者 代表取締役 久保 哲郎

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第3395号 登録年月日 2023年11月8日

協会会員番号 012 - 03045

業務開始年月 2021年10月8日 資本金 1億円

作成部署 西井 寛人 電話 03 - 5989 - 0530

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社アセットリード	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期		79	- 21	- 16	71
2023年3月期		1	- 79	- 58	87
2022年3月期		0	- 3	- 3	146

5. 組織

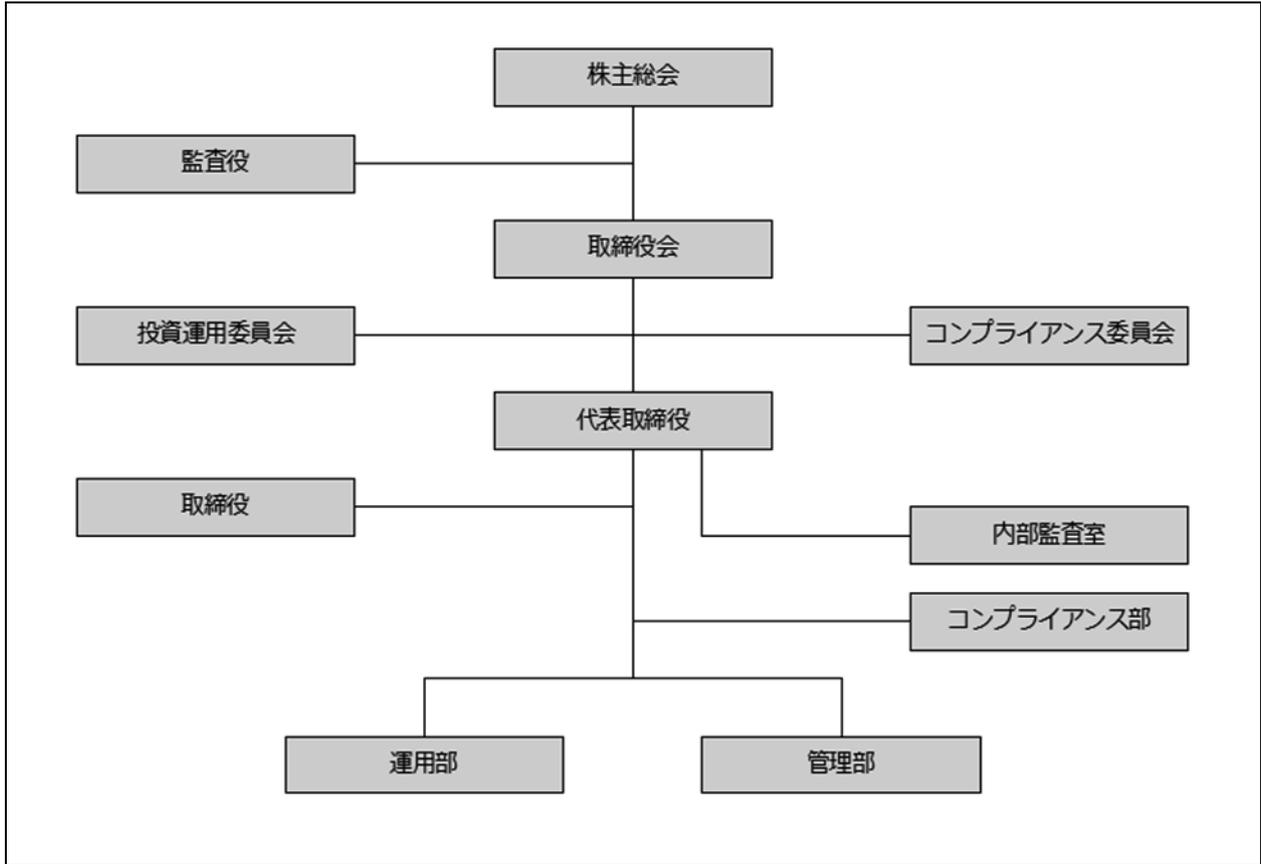
①役職員総数 8 名

②運用業務従事者数 2 名

内 ファンド・マネージャー数 名、平均経験年数 年 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（ 2024年 3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	1		3,601					
	その他								
内	国内 合計	1	0	3,601	0	0	0	0	
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	
総合計		1	0	3,601	0	0	0	0	

②投資対象別運用状況（ 2024年 3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		1		3,601	
国内 その他					
国内 合計		1	0	3,601	0
外国不動産関連有価証券特化型					
外国 その他					
外国 合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型					
グローバル その他					
グローバル 合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は株式会社アセットリードのグループ会社であり、当グループにおいてアセットマネジメント事業等、不動産ファンド事業の役割を担っております。

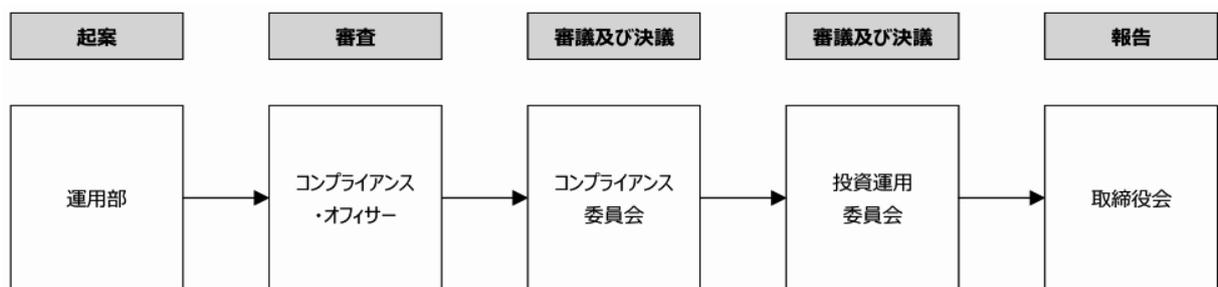
当グループにおいてはこれまで東京都心を中心とした投資用賃貸マンションの開発・分譲・管理を行ってきました。

このノウハウを活用し、東京のレジデンスを中心に投資対象とした不動産ファンドの運営を行ってまいります。

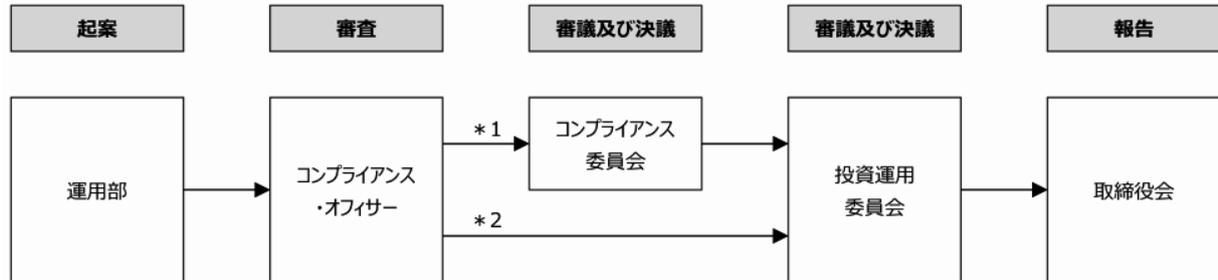
また、不動産STOなどの新たな分野へも積極的に取り組んで参ります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

※運用方針の策定

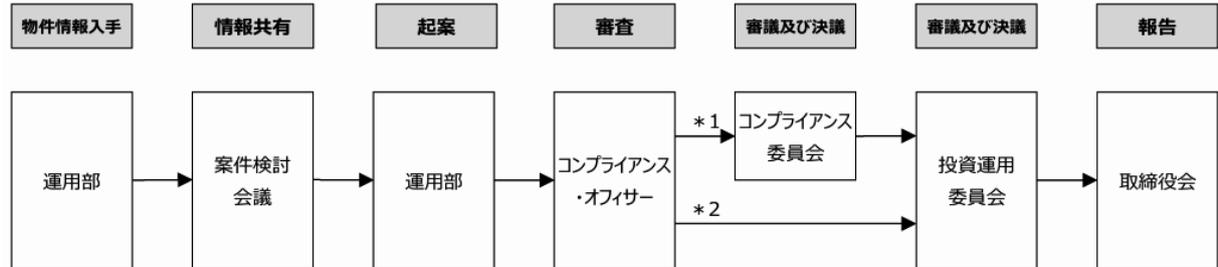


※年度運用計画等の策定及び変更



- *1 コンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合
- *2 コンプライアンス・オフィサーが、法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合

※物件取得



- *1 利益相反取引及びコンプライアンス・オフィサーが必要であると判断した場合
- *2 *1以外の取引

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約又は投資助言契約に係る報酬は、原則として個別の契約ごとに見積りを行い、顧客と協議の上、決定する。基本報酬体系（消費税額等を含まない）は、以下のとおりとする。

アップフロント報酬（仕入時の報酬）	契約（運用）資産の0%～5% 該当する報酬がある場合、最低100万円
アセットマネジメント報酬	契約（運用）資産の0%～5% 該当する報酬がある場合、最低月額20万円
売却報酬	契約（運用）資産の0%～5% 該当する報酬がある場合、最低100万円
インセンティブ報酬	予め定めた成果水準を超えた利益額の0%～50%

11. その他、特記事項

当社は東京都心を中心としたエリアに単身者向けの賃貸レジデンスを開発・販売・賃貸管理を行うアセットリードのグループ会社であります。

これまでアセットリードでは都心を中心にAXAS、ARKMARKブランドの賃貸用レジデンスを200棟超の供給をしております。

当社は、この物件調達のパイプラインを活用して、都心で安定した不動産運用を求められる投資家様のニーズに沿ったファンド組成を行うことが可能です。

ファンドサイズで、20～30億円クラスの比較的小規模なファンドの組成から取扱いを行っております。

アセットマネジメント会社としては、2023年11月に投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業の登録をしたばかりで新しい会社ですが、都内の賃貸レジデンス運用に関しては、これまでのグループでの実績・ノウハウを活用して、安定的・戦略的に行ってまいります。

会社名 EGWアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 106-6137 東京都港区六本木六丁目10番1号

電話 03-5771-3939 ファックス 03-5410-2008

HPアドレス <http://www.egwam.com/>

代表者 代表取締役 関根 正三

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2589号 登録年月日 平成23年10月20日

協会会員番号 012-02554

業務開始年月 平成23年6月10日 資本金 5,500万円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-5771-3921

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
親法人等	EastGateホールディングス株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号
親法人等	EastGateインベストメント株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号
親法人等	EastGateホスピタリティー株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号
親法人等	YADORIGI株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号
親法人等	EASTGATE CAPITAL MANAGEMENT PTE. LTD.	20 ANSON ROAD, #11-01, TWENTY ANSON, Singapore

3. 主な株主

株主名	議決権保有比率	株主名	議決権保有比率
EastGateホールディングス株式会社	100.0%		%
			%
			%
			%

4. 財務状況（直近3年度分）

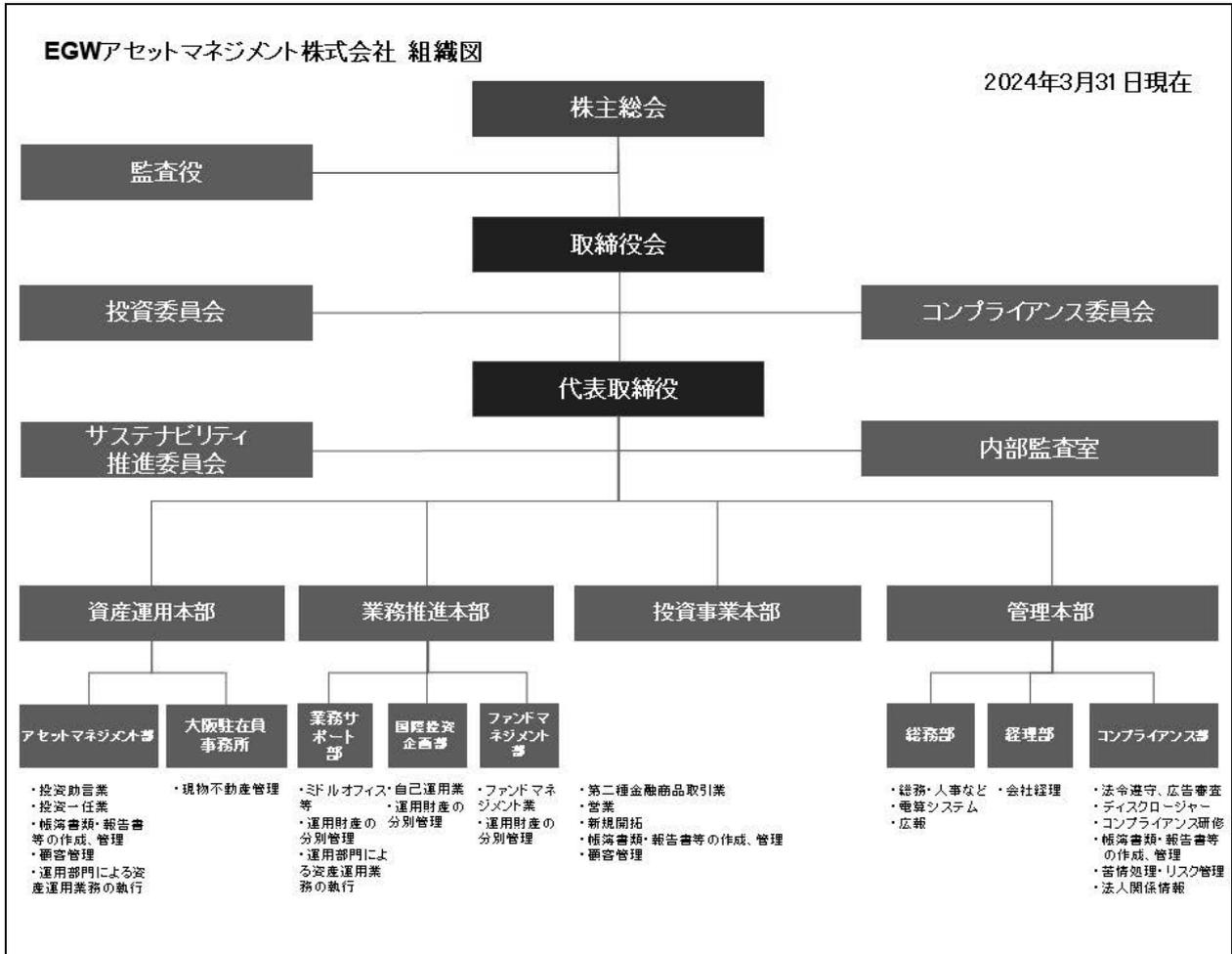
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門・ ファンド運用部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	1,625	2,415	773	714	3,639
2023年3月期	1,067	1,562	443	297	3,909
2022年3月期	1,628	2,193	774	412	3,612

5. 組織

- ① 役員総数 58 名
- ② 運用業務従事者数 31 名
内 ファンド・マネージャー数 28 名、平均経験年数 18 年 8 ヵ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 12 名

<組織図>



7. 契約資産

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	29	10	292,235	95,780	14	2	321,088	40,211
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	29	10	292,235	95,780	14	2	321,088	40,211

海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	-	-	-	-

総合計		29	10	292,235	95,780	14	2	321,088	40,211
-----	--	----	----	---------	--------	----	---	---------	--------

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	29	10	292,235	95,780
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	29	10	292,235	95,780

外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0

グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

投資運用業務

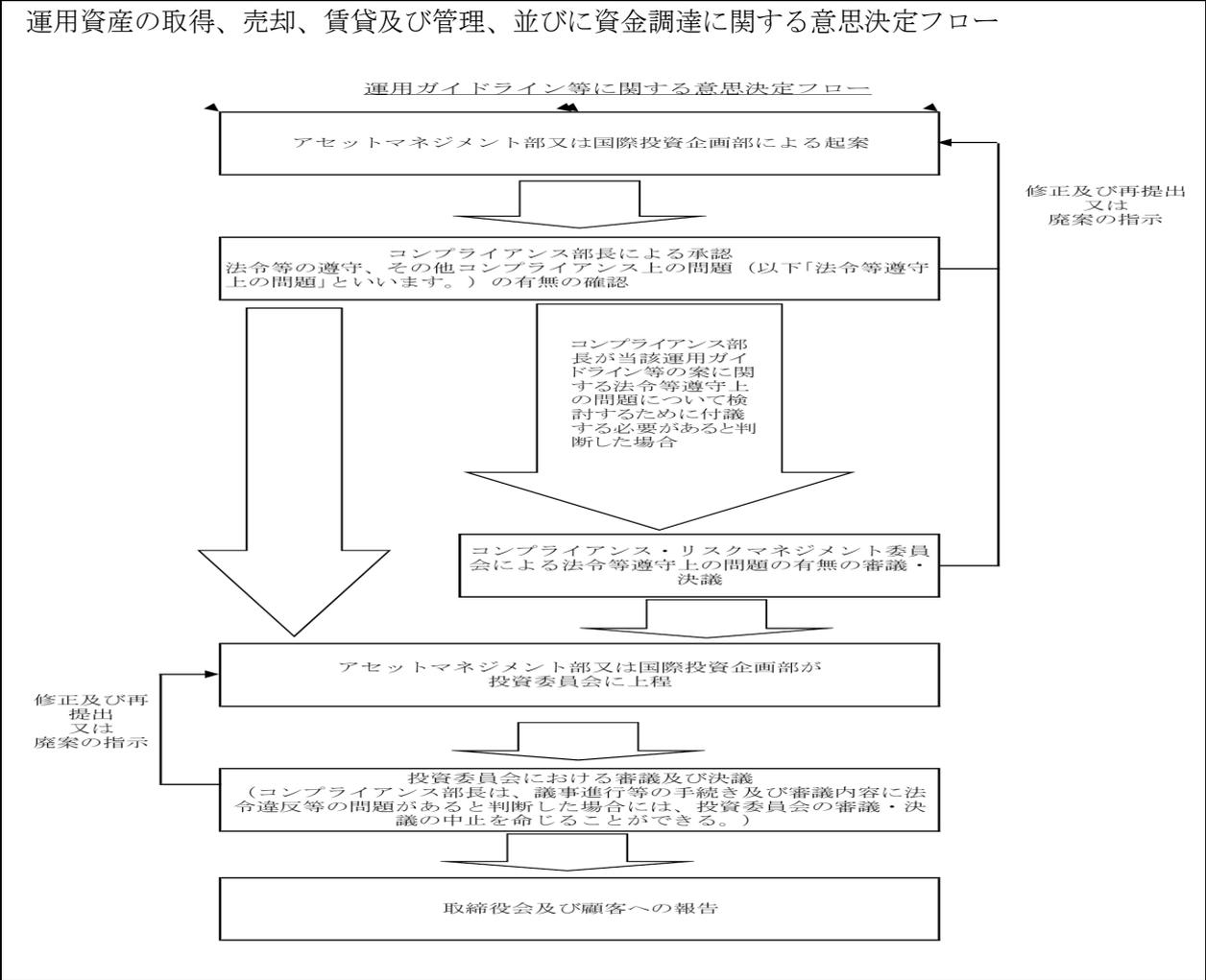
投資運用マネージャーとして、投資家の需要に合わせた不動産投資企画案の策定、投資機会の発掘と物件選定、期中の運用・運営管理、及び売却による投資回収業務までの一貫した投資運用業務を提供します。潜在的に不動産価値が高いと見込めるセクターや案件を投資対象とします。

投資助言業務

投資家に対して、国内外の不動産投資に対して幅広い助言業務を提供します。

- 投資ストラクチャー策定
- 投資・運用助言
- リファイナンス
- 投資回収方針
- 物件価値の向上
- 管理運営コストの削減
- ジョイントベンチャーの設立

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

【報酬の基本体系】

- ◇ 基本報酬
物件価格の0.1%～1.0%又は、月次総収入（賃貸料等）の5%～8%を原則として、案件ごとに顧客と協議のうえ個別に決定
- ◇ アクイジション報酬
購入価格の0.05%～3.0%の範囲で顧客と相談のうえ決定
- ◇ ディスポジション報酬
売却価格の0.1%～3.0%の範囲で顧客と相談のうえ決定
- ◇ インセンティブ報酬
物件売却時に、内部収益率（IRR）が顧客の目標を上回った場合に顧客と相談のうえ決定。もしくは、前記にかかわらず、案件ごとに顧客と相談のうえインセンティブ報酬を個別に決定

10. 金商法第2条第8項第15号に掲げる行為に係る報酬

案件ごとに顧客と協議のうえ個別に決定

11. その他、特記事項

EGW: EGWの社名は、「東洋（East）と西洋（West）のGate機能としての役割を担う」ことを目的として命名いたしました

- 不動産のクロスボーダー投資は増加傾向が継続しております。その拡大する投資家の需要に応えるべく国内外の不動産に対する投資、運用及び助言を主たる事業目的として、当社は2011年に設立されました。
- 当社は、国内外の投資家の日本国内の不動産投資・運用ニーズに対して、投資運用マネージャーとして、投資運用企画案の策定、物件の取得から、ストラクチャリング、期中運営、売却までの一貫した投資運用業務を提供するとともに、国内投資家の海外不動産取得・運用に対し、幅広い海外ネットワークを活用した投資助言業務を行います。
- 2014年12月より海外不動産を対象とした運用事業を開始、2015年11月にはシンガポール子会社を設立しました。また日本のみならず、英国、米国、豪州において不動産投資運用・助言業務を行っております。
- 当社役職員は、不動産開発・建設・ファンドマネジメント・アセットマネジメント・プロパティマネジメント等の経験を有する多彩な人員で構成されております。また賃貸営業担当、技術担当、ホテル運営経験者などの専門の職員を配置することで、不動産運営の細部まで踏み込んだ助言提供・資産運用ができることを強みとしております。

会社名 株式会社イデラ キャピタルマネジメント

所在地 〒 107-0052 東京都港区赤坂 2-5-1

電話 03-6774-7057 ファックス 03-6867-0001

HPアドレス <https://www.idera-capital.com/>

代表者 代表取締役 竹内 誠治

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1235号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02183

業務開始年月 平成13年9月10日 資本金 1億円

作成部署 コンプライアンス室 電話 070-1288-8820

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
営業所	西日本オフィス	大阪市中央区平野町3丁目1-6 805

3. 主な株主

株主名	議決権保有比率	株主名	議決権保有比率
復星イデラホールディングス 合同会社	98.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	3,127	3,887	—	893	20,566
2022年12月期	2,987	3,301	—	637	19,610
2021年12月期	4,161	4,467	—	1,474	18,812

5. 組織

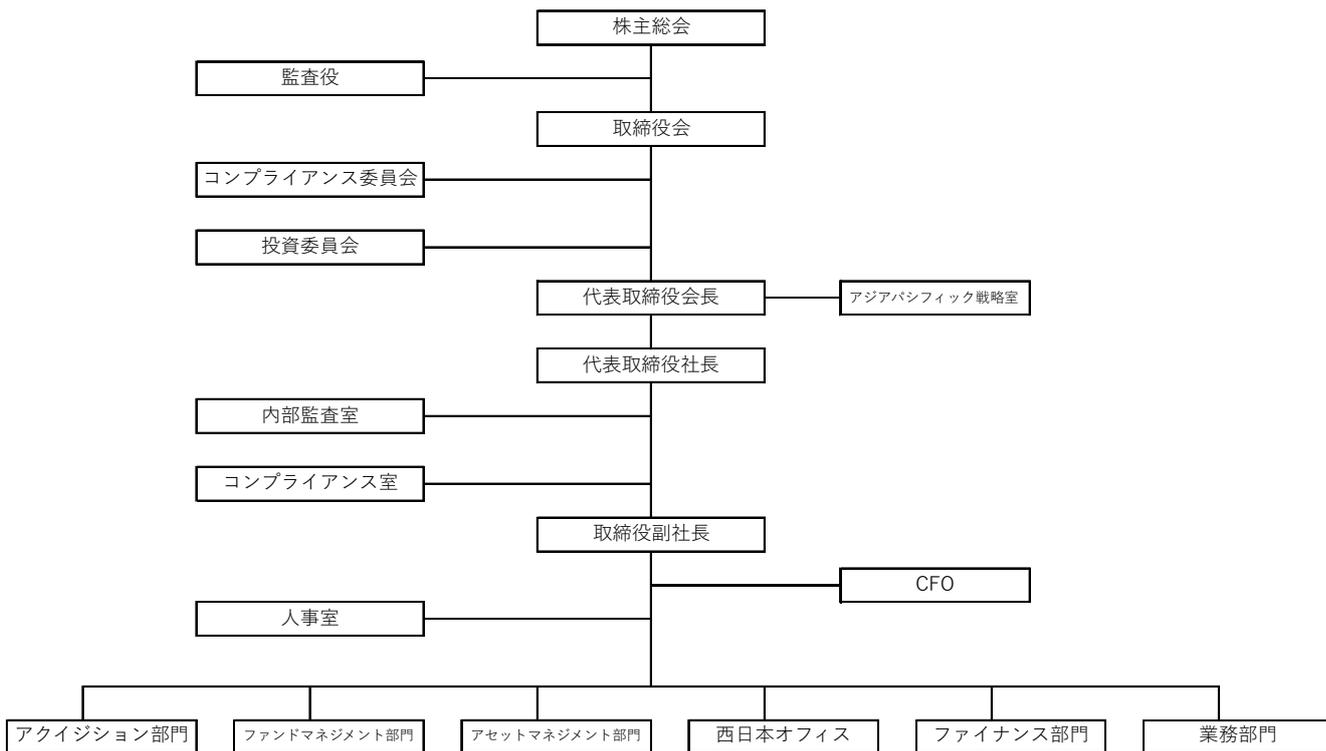
①役職員総数 66 名

②運用業務従事者数 31 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 19 年 4 ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 7 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

国		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	45	4	173,973	29,463	8	4	116,894	56,382
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	45	4	173,973	29,463	8	4	116,894	56,382
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		45	4	173,973	29,463	8	4	116,894	56,382

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	45	4	173,973	29,463
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	45	4	173,973	29,463
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

【企業使命】

イデラキャピタルマネジメントは、不動産マネジメントの全領域を熟知し、高い財務健全性と透明性、高度なコミュニケーション能力を兼ね備えた、独自性豊かな不動産キャピタルマネジメント会社として、

- ・ 我が国不動産市場における新たな投資機会と投資価値を創造しつづけます。
- ・ 国際的な視野をもって、我が国不動産市場のさらなる発展に貢献します。
- ・ 投資家の皆様の満足を実現しつづけることによって、企業価値の向上を追求し、お取引先・従業員などすべてのステークホルダーの喜びを実現します。

【IDERAの強み】

- ▶ FMとAMのシームレスなリレーションが生むシナジー

ファンド・マネジメント

一任・助言の集団投資スキームから、特定投資家のためのテーラーメイドな個別勘定（セパレート・アカウント）まで、マーケット・顧客ニーズに適した投資戦略、スキーム、出口戦略を構築し、世界標準の管理・運用状況のレポートの要請にもお応えできる豊富な経験と能力を有しております。

アセット・マネジメント

目まぐるしく変わるマーケットの半歩先を見据えた機敏な動きにより、適切な投資対象を見出す優れたソーシング能力を有しております。PM（プロパティ・マネジメント）やBM（ビルディング・マネジメント）等の関連事業領域も熟知した高度な専門性、卓越したリーシング／アセット・デザイン／コンストラクション・マネジメントに裏打ちされた高度なアセット・マネジメント能力を有しております。

- ▶ 公正性

当社は、日本の不動産キャピタルマネジメント会社として最大級の態勢を構築しており、不断の内部態勢の強化に努めるとともに、コンフリクトを排除したフェアなビジネスを展開しております。

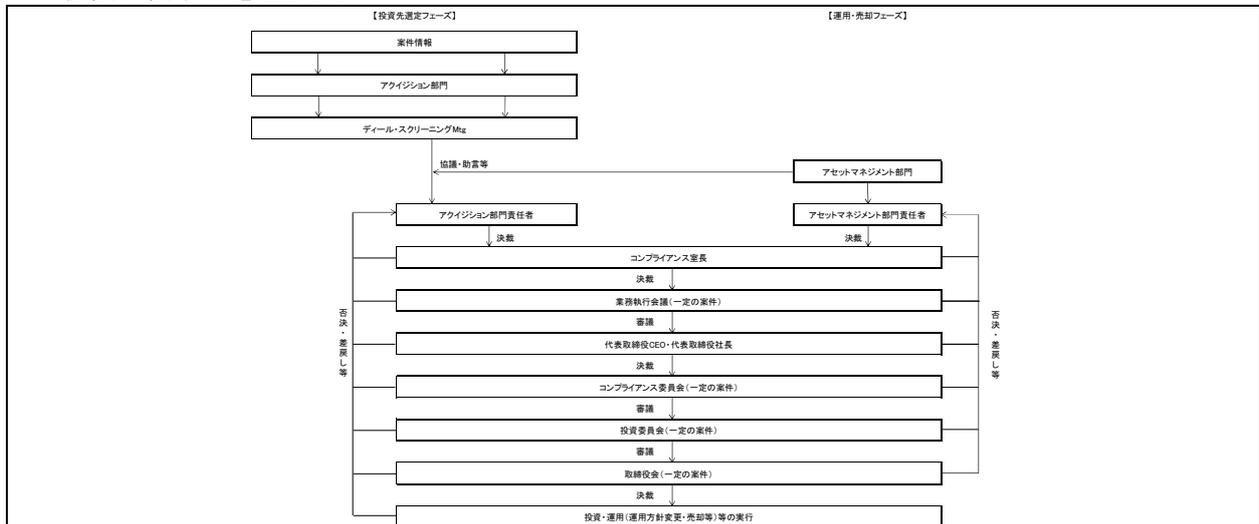
- ▶ 財務健全性

厳格なリスク管理のもと、高い財務健全性を有しております。

- ▶ グローバル・リソースの融合

日本の不動産投資ビジネスにおける豊富な経験・高度な専門性と国内外の投資家や金融機関等との良好な関係をベースとしつつ、復星集団の強みである中国を含むグローバル・リソースをも融合し、投資リターンを極大化を図ってまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



・投資委員会

目的	投資家の投資採算性の利益保護その他投資の適切性を担保するうえで必要な観点から審議を行う。
議長・招集権者	代表取締役社長
構成員	代表取締役会長、代表取締役社長、取締役副社長、チーフ・フィナンシャル・オフィサー、付議する投資案件を所管する部門の責任者、コンプライアンス室長、及び社外の不動産鑑定士1名
審議	構成員の過半数の出席により開催。 出席者の3分の2以上の賛成により審議するものとし、必ず社外の不動産鑑定士およびコンプライアンス室長の賛成意見を含まなければならない。

・コンプライアンス委員会	
目的	アセットマネジメント事業にかかる投資判断及び投資助言、コンプライアンス委員会にて審議することが適当であると代表取締役社長またはコンプライアンス室長が判断した事項、もしくは、当社と顧客または顧客相互間の利益相反取引について、主に顧客の利益保護その他のコンプライアンスの観点から審議を行うものとする。
議長・招集権者	コンプライアンス室長
構成員	代表取締役社長、コンプライアンス室長、社外の弁護士または公認会計士1名以上
審議	構成員全員の出席により開催。 構成員の全員一致により賛成意見を構成する。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社の投資助言業務及び投資一任業務に係る報酬は、提供する業務内容、業務量、運用資産規模、投資対象資産、案件の特性、契約期間、投資ストラクチャー、投入人員、調査実費、その他付帯経費等により異なります。そのため、報酬の種類、金額の計算方法、支払方法等は、個別の契約ごとにお客様との協議により決定しております。なお、主な報酬の構成は以下のとおりであります。

アキュイジション・フィー	不動産等の購入時に、助言・投資一任の対象となる有価証券等の購入価格に対する一定割合を受け取ります。
アニュアル・フィー	助言・投資一任の対象となる有価証券等の等の購入価格に対する年あたり一定割合の報酬を受け取ります。
ディスポジション・フィー	助言・投資一任の対象となる有価証券等の売却時に、売却価格に対する一定割合を受け取ります。
インセンティブ・フィー	助言・投資一任の対象となる有価証券等投資による顧客の利益が当初目標を超えた場合、その上回った分に対して一定の割合で受け取ります。
ファンド・マネジメント・フィー	ファンドの運用額に対する年あたり一定割合の報酬を、通常毎月分割して受け取ります。
その他	その他顧客のニーズにあわせて、個別の契約ごとにお客様との協議に設定した報酬を受領することがあります。

11. その他、特記事項

<p>【IDERAについて】 イデラ キャピタルマネジメントは2012年5月、それぞれ約10年の業歴を持つ、エムケーキャピタルマネージメントとアトラス・パートナーズの合併によって誕生し、以降、強固な財務体質のもと、両社の強みである圧倒的な不動産マネジメントの現場力と長年培ってきたファンド・マネジメント、新規商品開発力を融合し、安定的投資に不可欠な経済規模、経済成熟度、法制面の整備、治安、テクノロジー、環境等を兼ね備えた我が国不動産市場に豊富に存在する投資チャンスを提案するとともに、高い透明性と正確性を兼ね備えたさまざまな商品とサービスを提供しつづけてまいりました。 そして2014年5月、当社は中国の代表的なコングロマリットである復星集団（フォースン・グループ）を新たなスポンサーとして迎え、再度、大きな転換点を迎えることとなりました。 復星集団は、内部成長と各セクターにおける世界各地の投資先企業に対する支援を通じた、グローバルな投資運用基盤の拡大を目指しております。 日本の投資用不動産市況も本格的な回復・成長局面に向かっている中、当社は復星集団の長期的支援を得て飛躍的成長を遂げ、日本ひいてはアジア屈指の不動産投資管理プラットフォームとなるべく精励する所存です。</p> <p>【復星集団（フォースン・グループ）について】 復星集団（フォースン・グループ）は1992年に上海で設立され、2007年にフォースンインターナショナルは香港証券取引所メインボードに上場しています（00656.HK）。2023年12月期の総資産は8,084億人民元、総売上高は1,982億人民元となります。 復星集団は、「Health・Happiness・Wealth」分野をメインに、イノベーションを創出し、高品質の製品とサービスを世界中の家族に提供する事を使命に掲げています。フォースンインターナショナルはフォーブス誌「世界の有力企業2000社ランキング（グローバル2000）」の2023年版において982位となっております。</p>
--

会社名 伊藤忠リート・マネジメント株式会社

所在地 〒東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17F

電話 03-3518-0480 ファックス 03-3518-0481

HPアドレス _____

代表者 代表取締役社長 東海林 淳一

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第309号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02990

業務開始年月 2005年 4月 資本金 3億円

作成部署 サステナビリティ推進部 電話 03-3518-0480

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
伊藤忠商事株式会社	80.0%		%
伊藤忠都市開発株式会社	20.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

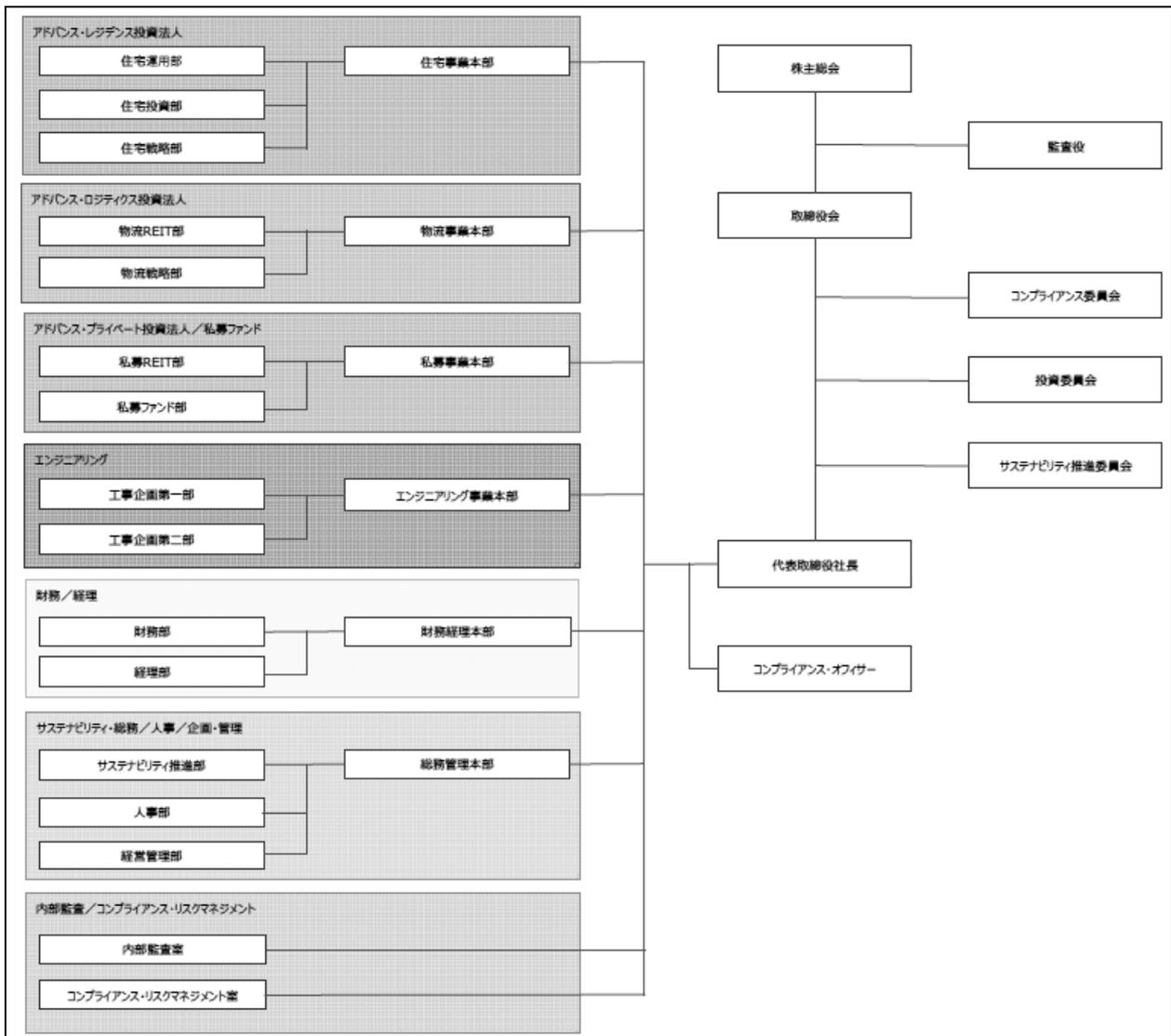
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期		5,121	2,516	1,758	3,598
2023年3月期	0	4,765	2,302	1,592	3,420
2022年3月期	0	3,503	1,490	1,032	2,303

5. 組織

①役職員総数 88 名②運用業務従事者数 46 名内 ファンド・マネージャー数 7 名、平均経験年数 10 年 5 カ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 42 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	—	—	—	—	3	—	23,110	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	—	—	—	—	3	—	23,110	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		—	—	—	—	3	—	23,110	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	—	—	—	—
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国 その他	—	—	—	—
外国 合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバル その他	—	—	—	—
グローバル 合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

J-REITのアドバンス・レジデンス投資法人並びにアドバンス・ロジスティクス投資法人、私募REITのアドバンス・プライベート投資法人をはじめとする不動産ファンドの資産運用業務等を行う総合アセット・マネジメント会社。

<経営方針>

- ・自らの使命、社会的責任を常に意識し、高いコンプライアンス意識を持ち、適切かつ公正な運用に努めます。
- ・伊藤忠グループとの拡張的協働関係の下、スポンサーグループ機能を積極的に活用し、ステークホルダー利益の最大化を追求します。
- ・有言実行の業務運営に努めます。
- ・正確迅速な財務情報等の開示に努め、透明性の高い運用に努めます。
- ・人材育成、業務効率化（無駄の排除）等、業務基盤の強化に努め、運用態勢の高度化を進めます。
- ・持続可能な社会、脱炭素社会の実現に貢献するため、環境負荷の軽減に配慮した業務運営に努めます。

<存在価値>

- ・長期にわたる運用実績（ステークホルダーからの信用）
- ・複数ファンドを運用する総合資産運用会社（ポートフォリオの質 / 規模 / 種類）
- ・建設不動産（総合ディベロッパー） / 商社商流（生活消費関連に強み）の両プラットフォームを有するスポンサーのサポート
- ・様々な知見 / スキルを有する多様なスタッフ
- ・資産価値の維持向上機能（エンジニアリング機能）

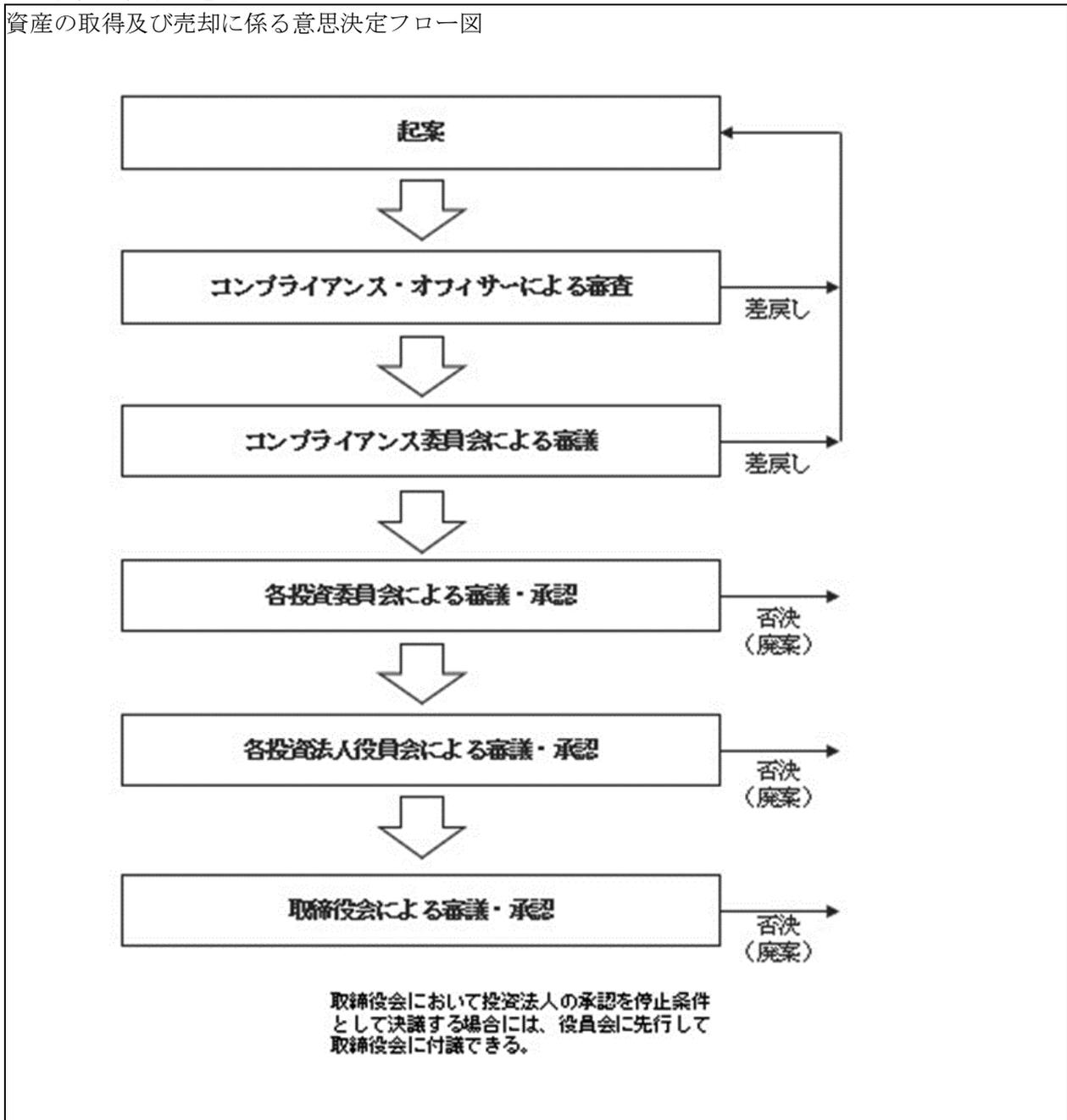
<グループシナジー>

伊藤忠グループとの拡張的協働関係のもと、ステークホルダー利益の最大化を追求します。

- ・伊藤忠商事株式会社：様々な分野において国内、輸出入及び三国間取引を行うほか、国内外における事業投資など、幅広いビジネスを展開する大手総合商社。
- ・伊藤忠都市開発株式会社：マンション、物流施設、ホテル、オフィスビル、商業施設等の開発事業を行う総合ディベロッパー。
- ・伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社：分譲・賃貸マンション、学生会館、オフィスビル、商業施設、公共施設などを管理・運営する、総合不動産管理・運営会社。
- ・伊藤忠ロジスティクス株式会社：国際物流から物流センターの運営までお客様のニーズに応える総合物流サービス企業。

9. 投資に関する意思決定プロセス

資産の取得及び売却に係る意思決定フロー図



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

<運用受託報酬>

資産運用報酬の決定に係る基準に基づき、期毎に運用報酬料率を運用会社取締役会および各投資法人役員会にて決裁のうえ、各投資法人と覚書を締結しております。

<投資助言報酬>

投資助言報酬は、各顧客とのアセットマネジメント契約毎に異なります。

11. その他、特記事項

特記事項なし

会社名 HJアセット・マネージメント株式会社

所在地 〒 106-0041 東京都港区麻布台一丁目11番9号 BPRプレイス神谷町7階

電話 03-3588-8870 ファックス 03-3588-1088

HPアドレス www.hjasset.com

代表者 代表取締役 チャン・スコット・ヤン

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2794号 登録年月日 平成26年9月4日

協会会員番号 012-02682

業務開始年月 平成26年9月4日 資本金 7,000万円

作成部署 管理部 電話 03-3588-8870

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
リグビー・ジョセフ・ジョン	79.2%		%
鯉淵 将	13.7%		%
橋本 光央	7.0%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

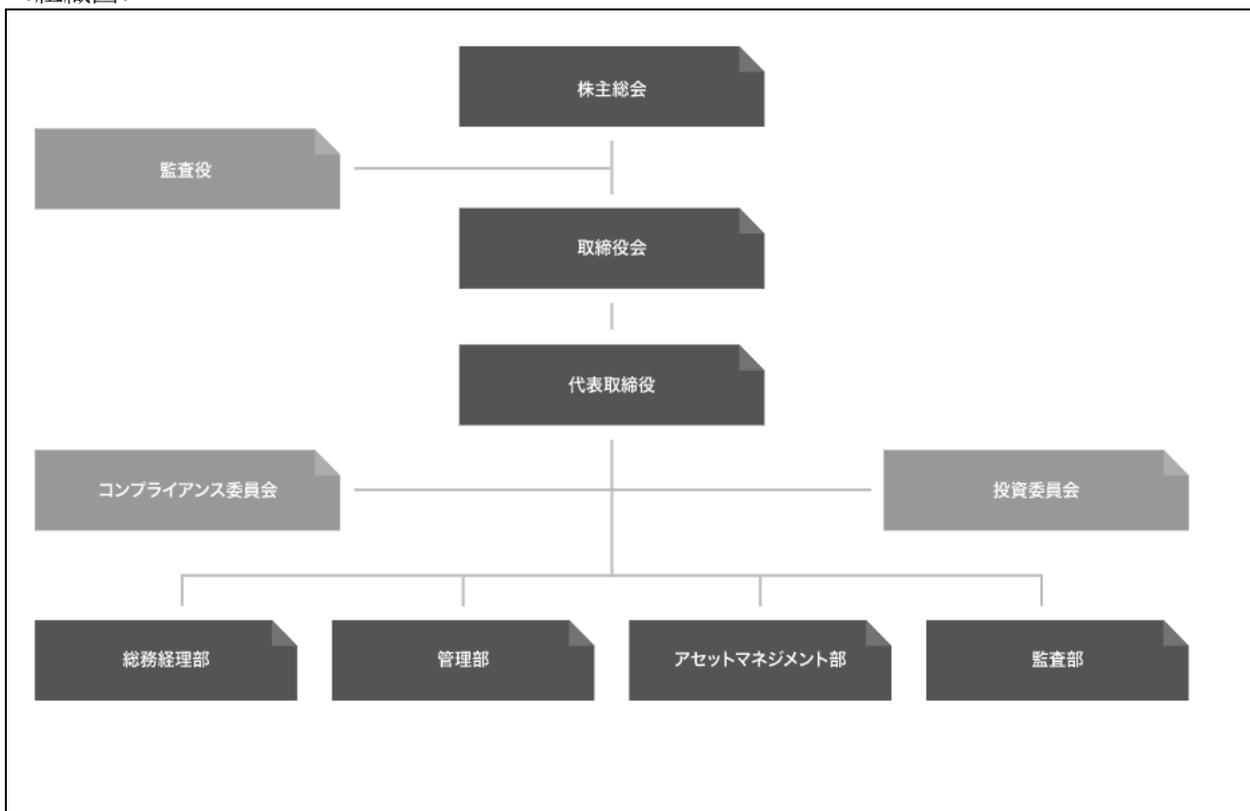
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	322	499	272	170	431
2023年3月期	182	250	15	10	261
2022年3月期	222	314	42	37	250

5. 組織

①役職員総数 12 名②運用業務従事者数 6 名内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 8 年 1 カ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	16	1	34,574	2,800	3	1	9,800	1,199
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	16	1	34,574	2,800	3	1	9,800	1,199
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		16	1	34,574	2,800	3	1	9,800	1,199

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	16	1	34,574	2,800
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	16	1	34,574	2,800
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は平成25年に主として外国人投資家を対象として、10億～30億円程度の中小規模での不動産投資の環境を整備すべく設立されました。平成26年9月に第二種金融商品取引業、投資助言・代理業の登録を受けております。設立当初から、ファンド組成から購入、運用、売却までの一括マネジメントを希望する顧客のニーズに応えるため、平成27年9月には投資運用業者として登録を受け、現在では中小規模～大規模の不動産への投資について、テラーメイドの案件の調達・投資の組成に関するサービスを提案・提供しております。

また、当社は、主として商業施設、オフィス、ホテル又は住居を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、顧客の運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行っております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社は、運用計画（運用方針）の策定については、投資一任契約を締結した顧客ごとに、アセットマネジメント部が検討・起案し、投資委員会及びコンプライアンス委員会にて審議・承認しております。策定後の運用計画（運用方針）は、四半期に一度の頻度で見直すことを原則としていますが、見直しの結果により変更しない場合もあります。また、経済情勢に大幅な変化が生じた場合には、その都度見直しを実施するものとしていますが、これらの見直しにあたっては策定時と同様のプロセスを経ております。

当社の投資運用に関する業務はアセットマネジメント部が統括しており、運用計画に従い検討された個別出資案、個別売却案により、投資を実行しております。

当該投資実行にあたり、物件取得、物件売却にかかる意思決定は、各社内規程に定めるプロセスに従った情報収集・調査（デューデリジェンス・外部専門家への意見聴取等を含む）・諸条件に関する社内協議を経た後、主要な条件等が確定した段階で、アセットマネジメント部が当該取引の議案を代表取締役等に具申し、その後、代表取締役の指示により投資委員会及びコンプライアンス委員会を開催し、両委員会において審議・承認されます。なお、物件の取得時、売却時のいずれの場合においても、投資委員会またはコンプライアンス委員会のいずれか一方において否決された場合は、当該案件は却下されます。

投資委員会及びコンプライアンス委員会は、いずれも当社役員及びアセットマネジメント部長、管理部長並びに外部専門家を委員として構成されており、各々社内規程に基づき不動産等投資に関する意思決定や法令等遵守事項の審議・承認を行います。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬・投資助言報酬は、個別の投資一任契約等ごとに設定し、社内規程に定める報酬体系に従って受領するものとしておりますが、運用資産の規模・立地・用途、業務の内容・難易度等を考慮・勘案し、顧客と協議の上で個別に決定いたします。

11. その他、特記事項

会社名 A. P. アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0005 東京都千代田区丸の内2-3-2

電話 03-6257-3022 ファックス 03-6206-3232

HPアドレス http://am-apcapital.gr.jp/

代表者 代表取締役 島田 克美

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2785号 登録年月日 平成26年6月18日

協会会員番号 012-02679

業務開始年月 平成26年6月 資本金 100,000,000円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03-6257-3022

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
A. P. キャピタル株式会社	90%		%
両備ホールディングス株式会社	10%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年7月期	393	738	126	126	570
2022年7月期	376	824	238	158	444
2021年7月期	211	606	82	55	290

5. 組織

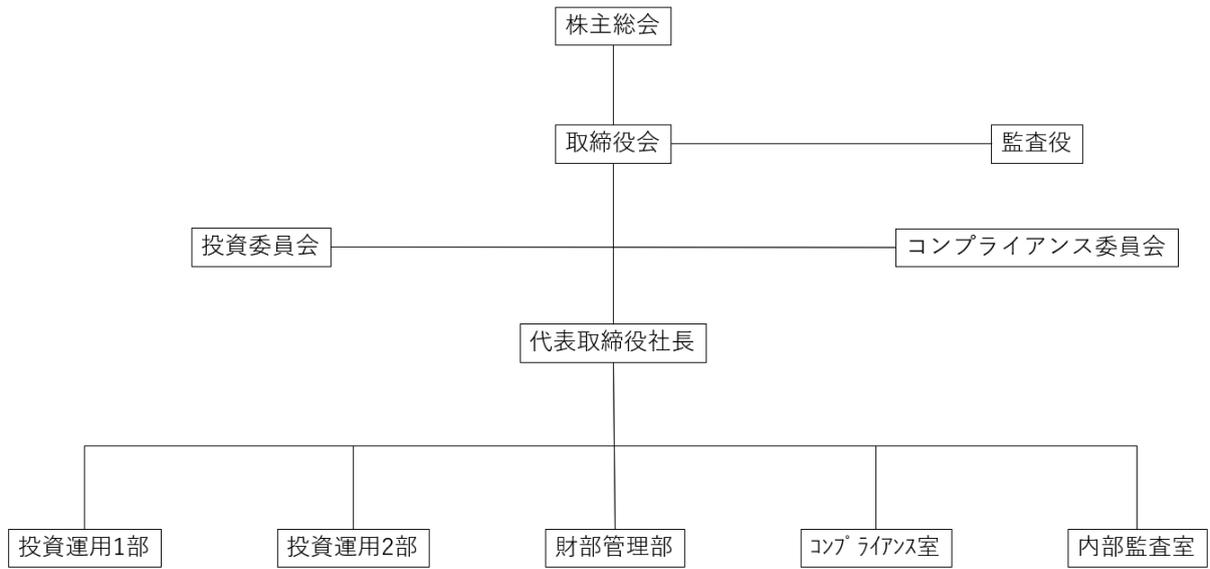
①役職員総数 24 名

②運用業務従事者数 15 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 5年 8 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 6 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	9	1	44,562	465	14	—	167,173	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内合計	9	1	44,562	465	14	—	167,173	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		9	1	44,562	465	14	—	167,173	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

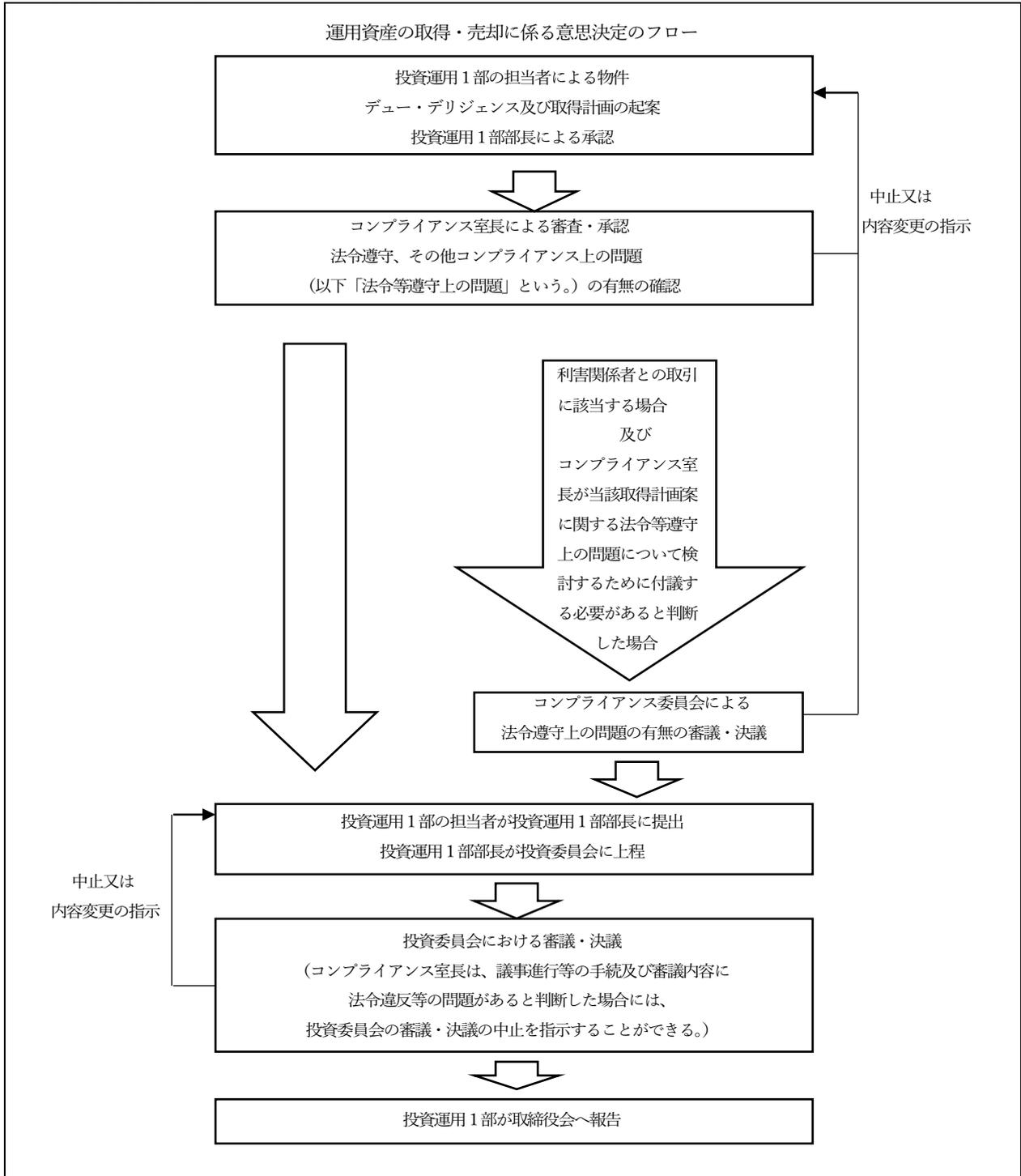
（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	9	1	44,562	465
国内その他	—	—	—	—
国内合計	9	1	44,562	465
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国その他	—	—	—	—
外国合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバルその他	—	—	—	—
グローバル合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

私どもA.P.アセットマネジメント株式会社は、「A.P.キャピタルグループ」の一員として、「信頼を基礎に事業を推進する」という経営理念のもと、高品質なアセットマネジメントサービスを提供し、顧客に投資収益の最大化をもたらすべく日々注力しており、投資するアセットの特徴やマーケット動向を踏まえた上で、バリューアップのためのあらゆる道筋を模索し、リーシング戦略の見直しやリニューアル、建て替えなどにより資産価値の向上を目指します。また出口戦略の策定においては、投資収益の最大化を目指し、不動産マーケット、経済環境の動向を見極め、適切な将来予測のもと、最適な売却やリファイナンスのご提案を行います。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社の運用受託報酬及び投資助言報酬に関しては、投資スキーム・投資対象・運用手法・契約資産額等を勘案し、受託案件ごとに個別に決定させていただきます。

11. その他、特記事項

会社名 A.P. サステナブル不動産投資顧問株式会社

所在地 〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目3番2号 郵船ビルディング 7階

電話 03-6206-3236 ファックス 03-6206-3237

HPアドレス https://apcapital.gr.jp

代表者 代表取締役社長 鈴木 基広

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第3255号 登録年月日 2021年6月1日

協会会員番号 012-02938

業務開始年月 2021年7月27日 資本金 5,000万円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03-6206-3236

1. 業の種類

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	1. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
—	—	—

3. 主な株主

株主名	議決権保有比率	株主名	議決権保有比率
A.P. キャピタル株式会社	90%		%
株式会社MA I	10%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

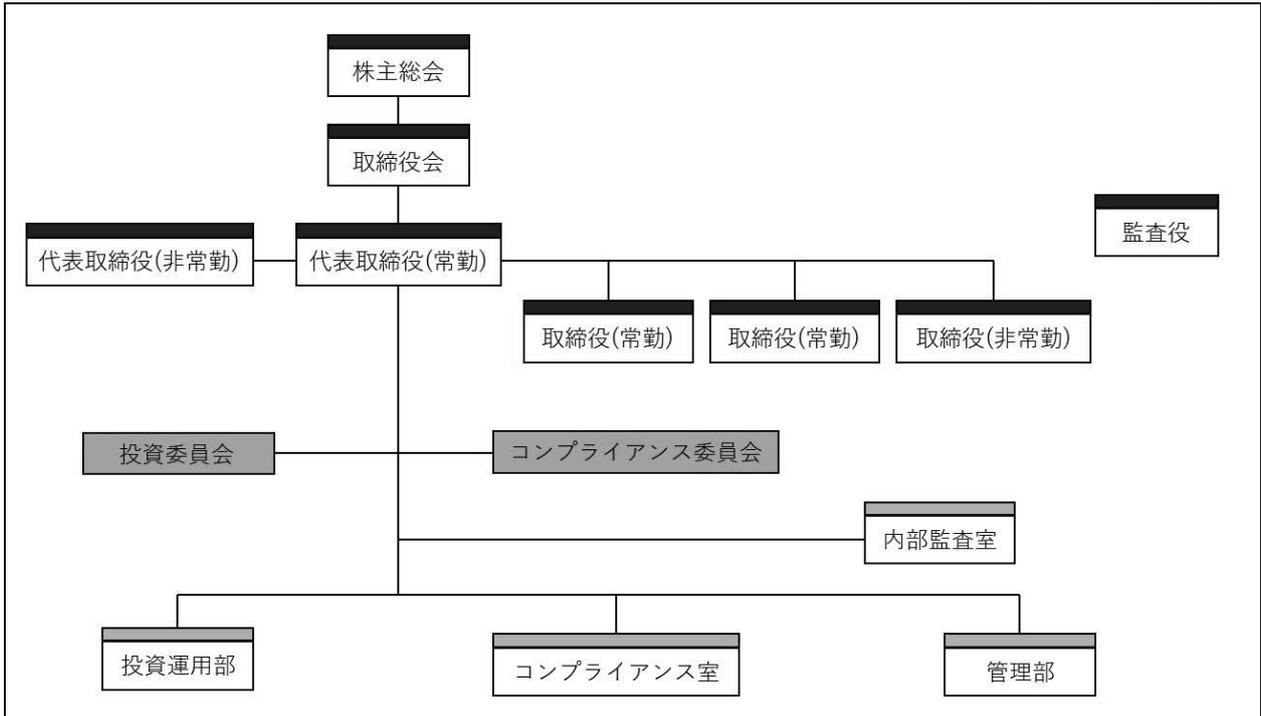
決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年8月期	28	28	▲21	▲21	61
2022年8月期	56	56	1	1	83
2021年8月期 (2020年9月1日 設立)	0	0	▲18	▲18	82

5. 組織（2024年6月末日現在）

- ①役職員総数 11 名
- ②運用業務従事者数 3 名
内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 8 年 1 カ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 5 名

<組織図>

(2024年6月末日現在)



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	2	0	8,100	0				
	その他								
内	国内 合計	2	0	8,100	0				
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計	0	0	0	0				
総合計		2	0	8,100	0				

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	2	0	8,100	0
国内その他				
国内合計	2	0	8,100	0
外国不動産関連有価証券特化型				
外国その他				
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型				
グローバルその他				
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

〈運用理念と運用スタイル〉

○ESGの観点を積極的に取り入れ、優良な賃貸不動産に投資することにより、「良質なリターン」を安定的に提供するとともに、優良資産の積み上げによる資産規模の着実な成長を実現し、資産価値の最大化を目指しております。

ESGの観点を積極的に取り入れ

Environment（環境）

エコシステムの担い手として、森林資源の維持・確保につながる木造建築物など、地球環境の保全・向上に寄与する賃貸不動産に投資いたします。

Social（社会）

地域社会や生活者にとって、居住性・デザイン性の高い賃貸空間を安価で提供するという社会的意義を有する賃貸不動産の発展に貢献いたします。

Governance（ガバナンス）

アセットマネジメント会社として、投資プロセスにおいて「運用理念」「投資基準」を励行・遵守し、「投資哲学」の実現を図るべく、適正かつ規律ある投資活動を展開いたします。

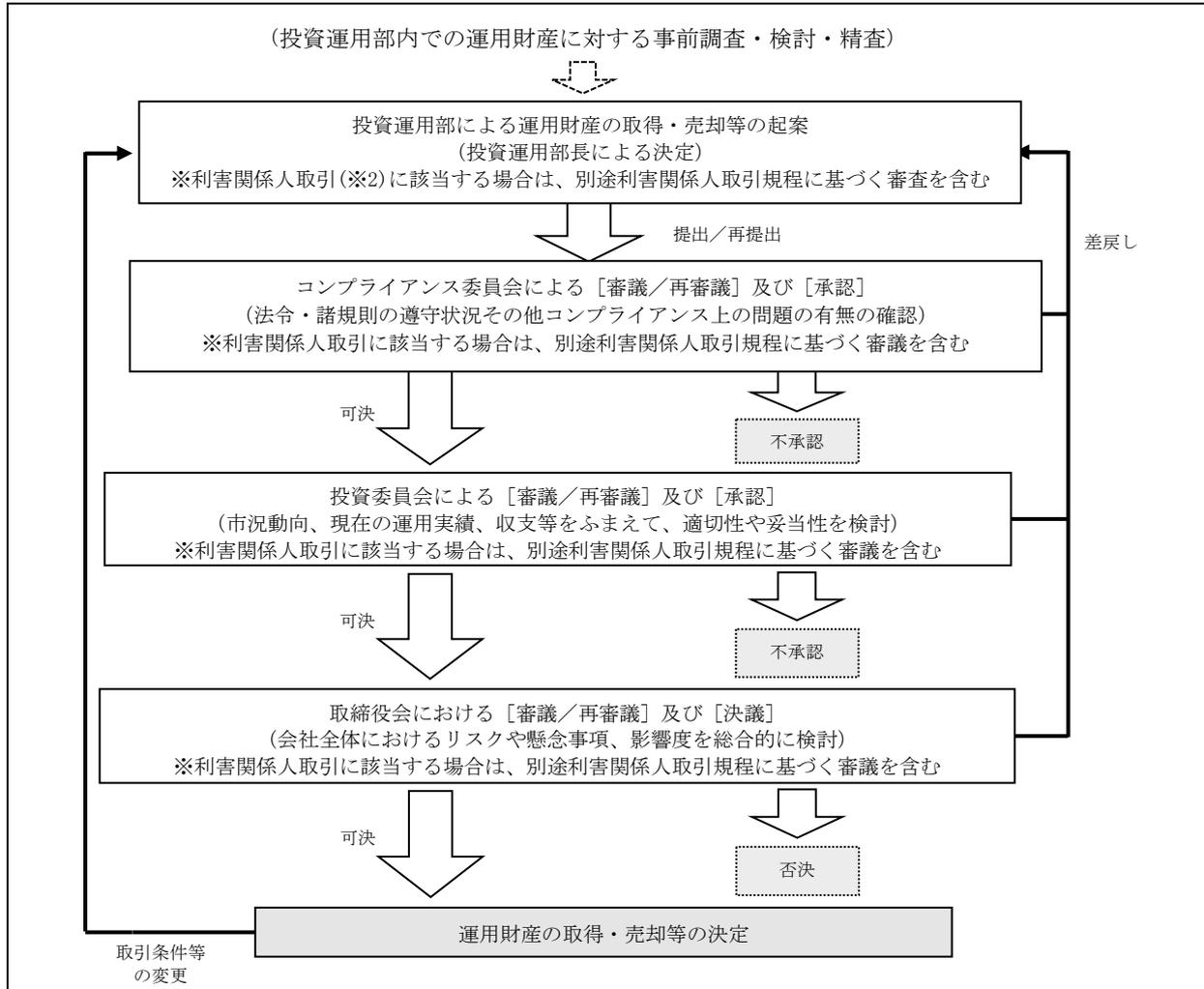
良質なリターンの安定的な提供

投資する賃貸不動産が持つ本来的な価値・収益力を活かした金融商品設計を行うことにより、リスクを抑えつつ、高い水準の利回りを実現する「良質なリターン」を提供しております。

資産規模の着実な成長

当社独自の人財力・ネットワーク力を拡充するとともに、都市部を中心とする良質な賃貸不動産マーケットを背景とした運用資産を着実に成長・増加させて参ります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬体系 (投資一任契約)

報酬は、投資対象等を勘案し、個別の契約ごとに協議の上、設定します。基本的には、下記をベースに、個別に報酬額を設定します。

- (1) アクイジションフィー：取得資産額の1.0～3.0%
- (2) アセットマネジメントフィー：投資総額又は総資産額の0.2～0.8%
- (3) ディスポジションフィー：資産売却額の1.0～3.0%
- (4) インセンティブフィー：超過収益額の50.0%を上限とします

報酬の支払時期

報酬の支払時期は、契約形態 (期間契約) や報酬の種類に応じ、個別の契約ごとに設定します。

11. その他、特記事項

(当社の沿革について)

当社の前身は、東証プライム市場の上場会社であった(株)三栄建築設計(現(株)メルディア)を中心とするメルディアグループのもとに2020年に新設されたメルディア・アセットマネジメント(株)(旧MAM)です。2021年12月21日、高品質な木造住宅建築・販売を主たる事業とするメルディアグループのもとで設計・建築された新築木造アパート合計29棟を投資対象として、第1号ファンドを組成し運用を開始しました。

2024年1月22日に旧MAMの90%の株主はA.P. キャピタルグループとなり、A.P. サステナブル不動産投資顧問(株)へと社名・所在地等が変更になりました。同年3月8日には、国産木材による新築木造アパート合計44棟を投資対象とした第2号ファンドを組成し運用を開始しました。

当社は、今後もCO2削減や地球温暖化防止を通じて、国内並びに世界的な環境問題に資する可能性を秘めた木造建築物を主たる投資対象とする金融商品を提供すべく事業を展開して参ります。

会社名 SREアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 107-0052 東京都港区赤坂一丁目8番1号赤坂インターシティAIR14階

電話 03-5843-0809 ファックス 03-5843-0819

HPアドレス <https://sre-am.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 新井 利幸

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第3345号 登録年月日 2022年9月14日

協会会員番号 012-03001

業務開始年月 2022年10月 資本金 1億100万円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-5843-0809

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
SREホールディングス株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	493	493	334	233	359
2023年3月期	281	281	180	126	227
年 月期					

5. 組織

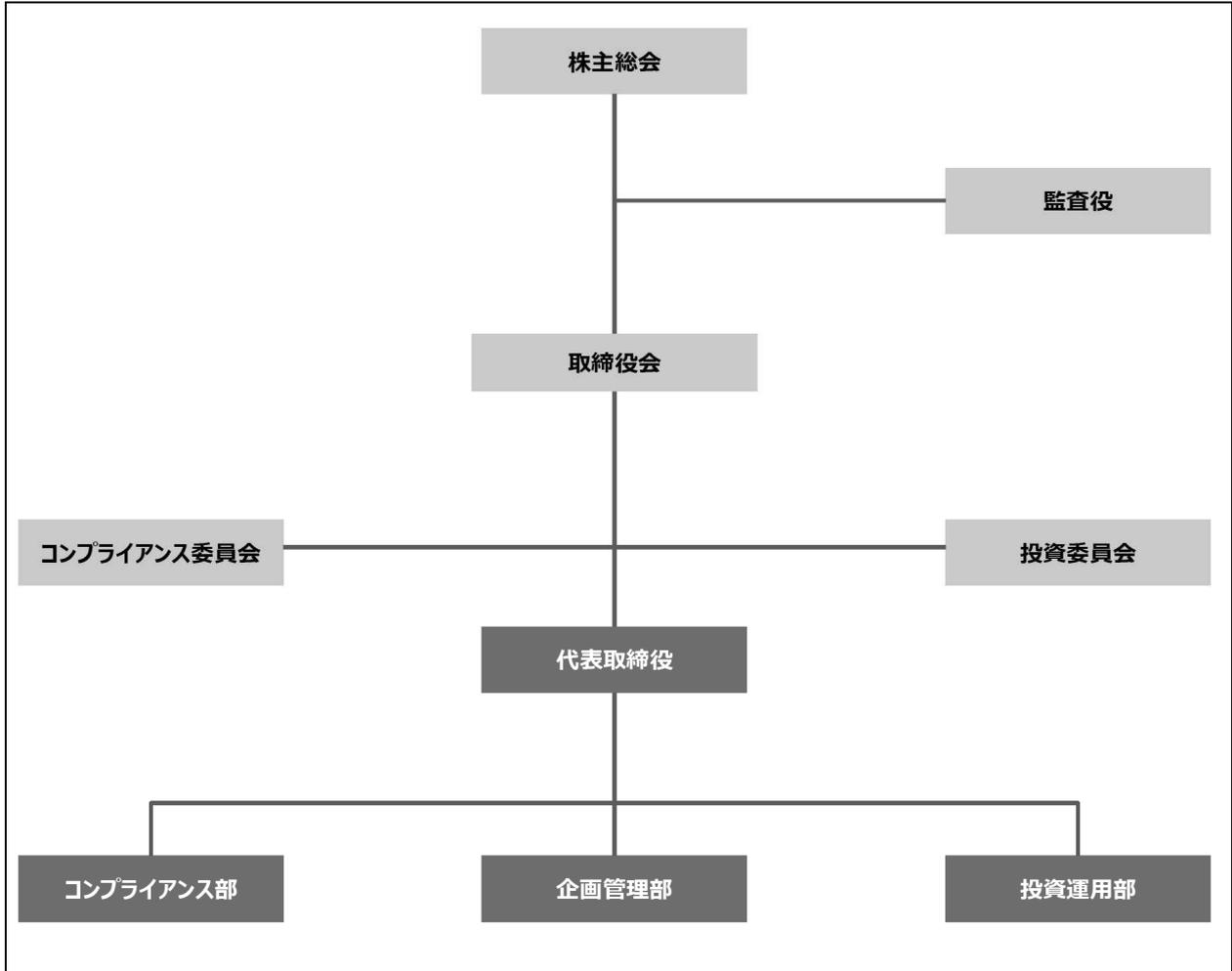
①役職員総数 17 名

②運用業務従事者数 8 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 7 年 6 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 6 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	2	0	23,600	0	16	0	41,219	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	2	0	23,600	0	16	0	41,219	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		2	0	23,600	0	16	0	41,219	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	2	0	23,600	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	2	0	23,600	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、不動産のプロフェッショナルとして、信頼できるデータ等に基づき中長期的な視点で投資評価を行い、SREグループの強みである不動産TECH等を通じて、将来的に資産価値の向上が期待できる物件に厳選して投資を行い、投資家の皆様のニーズに即した多様なリスク・プロファイルの投資機会を提供して参ります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

<利害関係者取引の意思決定手続き>

利害関係者と顧客との間で利益相反が起こり得る行為（以下「利害関係者取引行為」という。）を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとする。

（i）利害関係者取引行為を行おうとする部（以下「担当部」という。）は、当該利害関係者取引行為についてコンプライアンス部長に上程する。コンプライアンス部長が承認した場合は、当該利害関係者取引行為の内容に従い、以下の手続を経る。コンプライアンス部長が異議ある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、担当部に差し戻す。

（ii）上記（i）の審査での承認を得たのち、コンプライアンス委員会の可決・承認を経る。同委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、担当部に差し戻す。

（iii）上記（ii）の可決・承認を得たのち、投資委員会の可決・承認を経る。投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、担当部に差し戻す。

（iv）上記の可決・承認を得たのち、取締役会の可決・承認を経る。取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、中止又は内容変更の指示とともに、担当部に差し戻す。

<利害関係者取引以外の意思決定手続き>

（i）投資運用部は、自らの担当する事案に関して、コンプライアンス部長に上程する。コンプライアンス部長が承認した場合は、その内容に従い、以下の手続を経る。コンプライアンス部長が異議ある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、投資運用部に差し戻す。

（ii）コンプライアンス部長は法令等遵守状況の確認を行い、（投資委員会審議事項である場合には）投資委員会に当該事案を上程する。

（iii）投資委員会は、当該事案の審議を行い、投資委員会の決議を得た事案は、その実行を決定される。但し、投資委員会審議事項でない場合には、社内規程に定める決裁権者の決定を得て実行される。

（iv）（投資委員会審議事項である場合には）投資委員会は、当該事案について、取締役会に対して報告する。

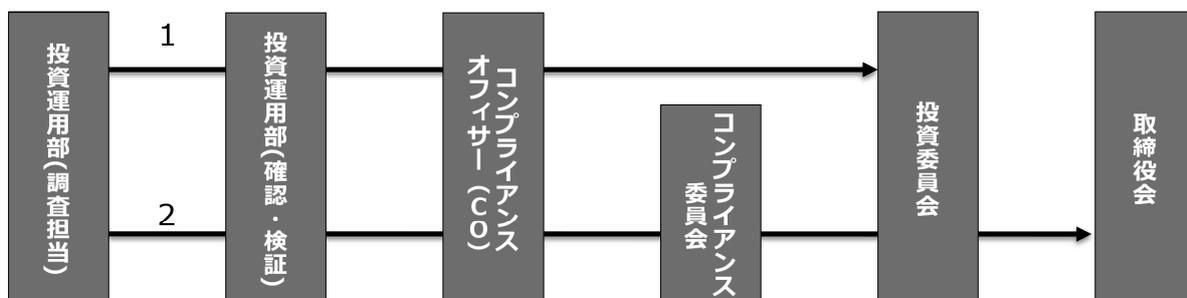
なお、コンプライアンス委員会審議事項に該当する場合には、別途コンプライアンス委員会における審議・決議を行う。

<投資委員会メンバー>

代表取締役、コンプライアンス・オフィサー、企画管理部長、投資運用部長、外部委員（不動産鑑定士）

<コンプライアンス委員会メンバー>

代表取締役、コンプライアンス・オフィサー、投資運用部長、外部委員（弁護士）



1. 資産の取得・処分のうち利害関係者取引に該当しない場合等

2. 資産の取得・処分のうち利害関係者取引に該当する場合等

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社の報酬額・報酬料率等については、ファンドの特性、運用資産の立地・規模・用途等を踏まえ、契約ごとに業務内容及び難易度等を勘案し、顧客と協議の上、決定することとしております。

会社名 株式会社SMB C信託銀行

所在地 〒 100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号

電話 03-6854-6800 ファックス 03-6854-1080

HPアドレス <https://www.smbctb.co.jp>

代表者 代表取締役社長兼最高執行役員 萩原 攻太郎

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（登金）第653号 登録年月日 平成27年5月15日

協会会員番号 012-02775

業務開始年月 2017年2月1日 資本金 875億5千万円

作成部署 ホールセール統括部 電話 03-6854-4808

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
主な営業所	本店	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社 三井住友銀行	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	1,169	122,754	33,055	25,738	178,686
2023年3月期	628	86,118	23,366	17,098	143,395
2022年3月期	528	56,539	4,655	△15,912	125,241

5. 組織

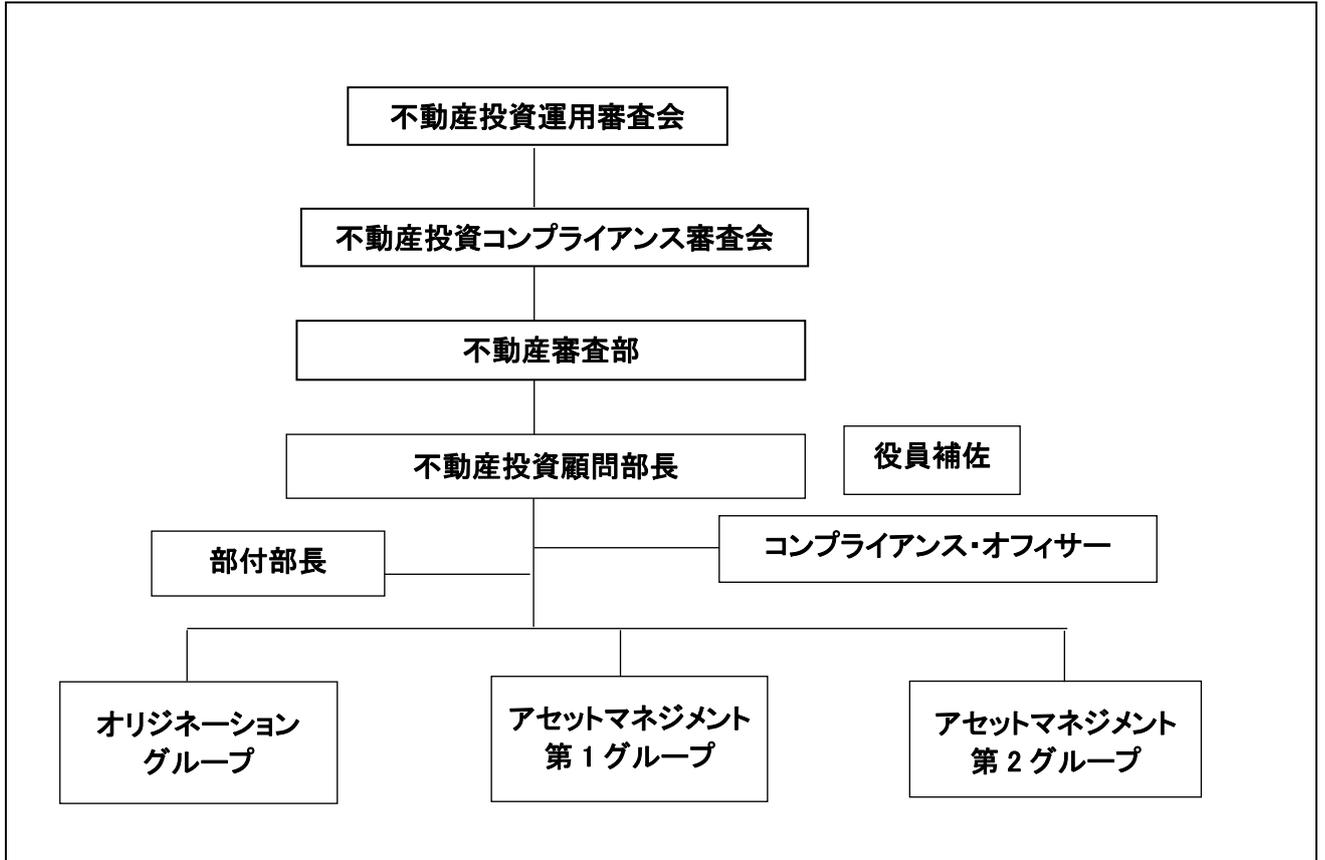
①役職員総数 44 名

②運用業務従事者数 19 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 3 年 6 ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 18 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	9	0	139,774	0	15	1	73,202	5,272
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	9	0	139,774	0	15	1	73,202	5,272
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		9	0	139,774	0	15	1	73,202	5,272

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		9	0	139,774	0
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		9	0	139,774	0
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

弊社は、2017年2月に不動産関連の投資運用及び助言代理、私募の取り扱い（第二種）業務を開始しました。親会社である三井住友銀行（SMB C）の顧客基盤における不動産ニーズを、全国のSMB C営業拠点より顧客紹介を受けることを軸として不動産業務を展開しております。

SMB Cグループの総合力を活かし、金融機関を始めとした機関投資家等へ、ニーズに対応した不動産投資商品を幅広く提供するとともに、中長期にわたる収益最大化に努めてまいります。

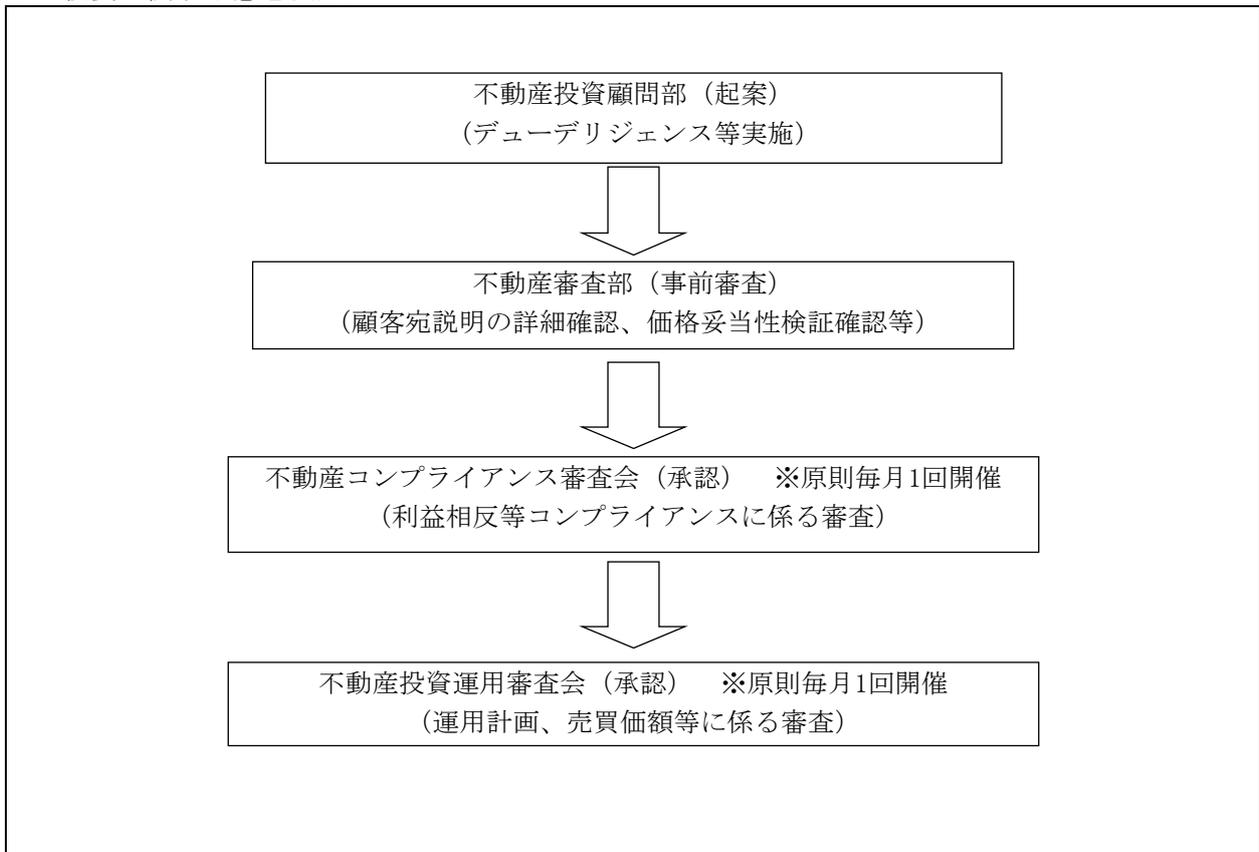
【投資対象】

オフィス、商業、住居、倉庫から、ホテル等のオペレーショナルなアセットまで幅広いラインナップにて投資家からの幅広いニーズに応じて参ります。また、インフラ施設事業（太陽光等）や地方創生に係るレジャー系施設等の開発案件への取り組み等取扱アセットタイプの拡充に努めて参ります。

【コンプライアンス】

当行は、コンプライアンスを経営の最重点課題のひとつとして位置づけており、社会的規範にもとることのない、誠実で公正な企業活動を遂行すること等を基本方針としております。三井住友銀行を始めとしたSMB Cグループとの情報管理や利害関係人取引に留意し、ファンド関係者に対する透明性と説明責任を担保する運用と内部管理態勢の構築を図ります。当社は関連法令、顧客の知識、経験、財産の状況及び金融商品取引契約を締結する目的に照らして適当と認められる勧誘を行い、投資家の保護にかけることの無いように致します。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

【投資運用業務に対する報酬】

投資運用業務に関する報酬は次に掲げる通りです。但し、報酬内容の詳細は、顧客との契約において個別に定めるものとし、契約書に明記のうえ顧客との間において合意が得られた場合には、以下に定める上限に関わらず当該合意された報酬を適用することができるものとします。

(1) 取得報酬

顧客が有価証券等を取得した場合の報酬として、顧客が取得した有価証券等の価格（取得価格）の総額に5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

(2) 期中報酬

年間の基本報酬として、顧客が保有する有価証券等の基準日における価格（取得価格又は時価等）若しくは期中平均の価格に5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

(3) 譲渡報酬

顧客が有価証券等を売却した場合の報酬として、顧客が売却した有価証券等の価格（売却価格）の総額に5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。売却にあたって算定される評価実績値（顧客が取得した有価証券等の運用から生じる利益額等）が、予め設定された評価基準額（運用計画書等において計画された有価証券等の運用から生じる利益額等）を上回った場合には、その成果等も勘案して、顧客と合意の上当該上限の範囲内でかかる譲渡報酬の料率を決定する場合があります。

【投資助言葉に対する報酬】

投資助言葉に関する報酬は次に掲げる通りです。但し、報酬内容の詳細は、顧客との契約において個別に定めるものとし、契約書に明記のうえ顧客との間において合意が得られた場合には、以下に定める上限に関わらず当該合意された報酬を適用することができるものとします。

(1) 取得報酬

当行の助言に基づき顧客が有価証券等を取得した場合の報酬として、顧客が取得した有価証券等の価格（取得価格）の総額に5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

(2) 期中報酬

年間の基本報酬として、顧客が保有する有価証券等の基準日における価格（取得価格又は時価等）若しくは期中平均の価格に5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

(3) 譲渡報酬

当行の助言に基づき顧客が有価証券等を売却した場合の報酬として、顧客が売却した有価証券等の価格（売却価格）の総額に5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

会社名 SGアセットマックス株式会社

所在地 〒 136-0075 東京都江東区新砂一丁目8番10号 SGHビル新砂

電話 03-5633-7661 ファックス 03-3699-6200

HPアドレス <https://www.sg-assetmax.co.jp/>

代表者 代表取締役 福本 雅信

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2743号 登録年月日 2013年11月29日

協会会員番号 012-02860

業務開始年月 2013年4月 資本金 2億円

作成部署 業務ディビジョン 電話 03-5633-7661

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	1. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
—	—	—

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
SGリアルティ株式会社	60%		%
株式会社ザイマックスグループ	40%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	140	1,051	816	566	817
2023年3月期	140	1,061	833	579	829
2022年3月期	140	940	725	501	776

5. 組織

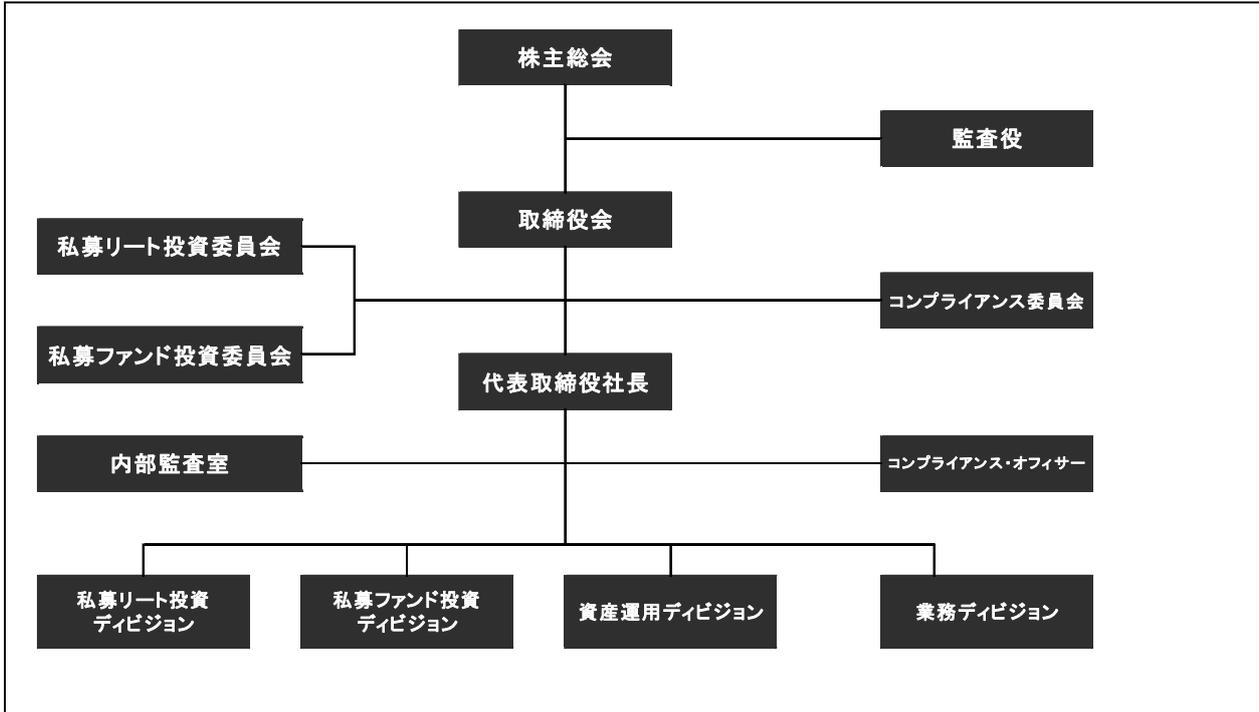
①役職員総数 25 名

②運用業務従事者数 11 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 8 年 1 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 5 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	1		31,900					
	その他								
内	国内 合計	1	0	31,900	0	0	0	0	
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	
総合計		1	0	31,900	0	0	0	0	

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		1		31,900	
国内 その他					
国内 合計		1	0	31,900	0
外国不動産関連有価証券特化型					
外国 その他					
外国 合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型					
グローバル その他					
グローバル 合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社が属するSGホールディングスグループは、中核となる佐川急便株式会社等が担うデリバリー事業（各種輸送サービス）やロジスティクス事業（各種物流サービス）に加え、不動産事業を重要な事業セグメントとして位置付けております。

当社は、SGホールディングスグループの不動産事業を担うSGリアルティ株式会社と不動産マネジメントのリーディングカンパニーの1社である株式会社ザイマックス（現 株式会社ザイマックスグループ）の出資を受け設立されたアセットマネジメント会社です。

これら親会社等の強みである、

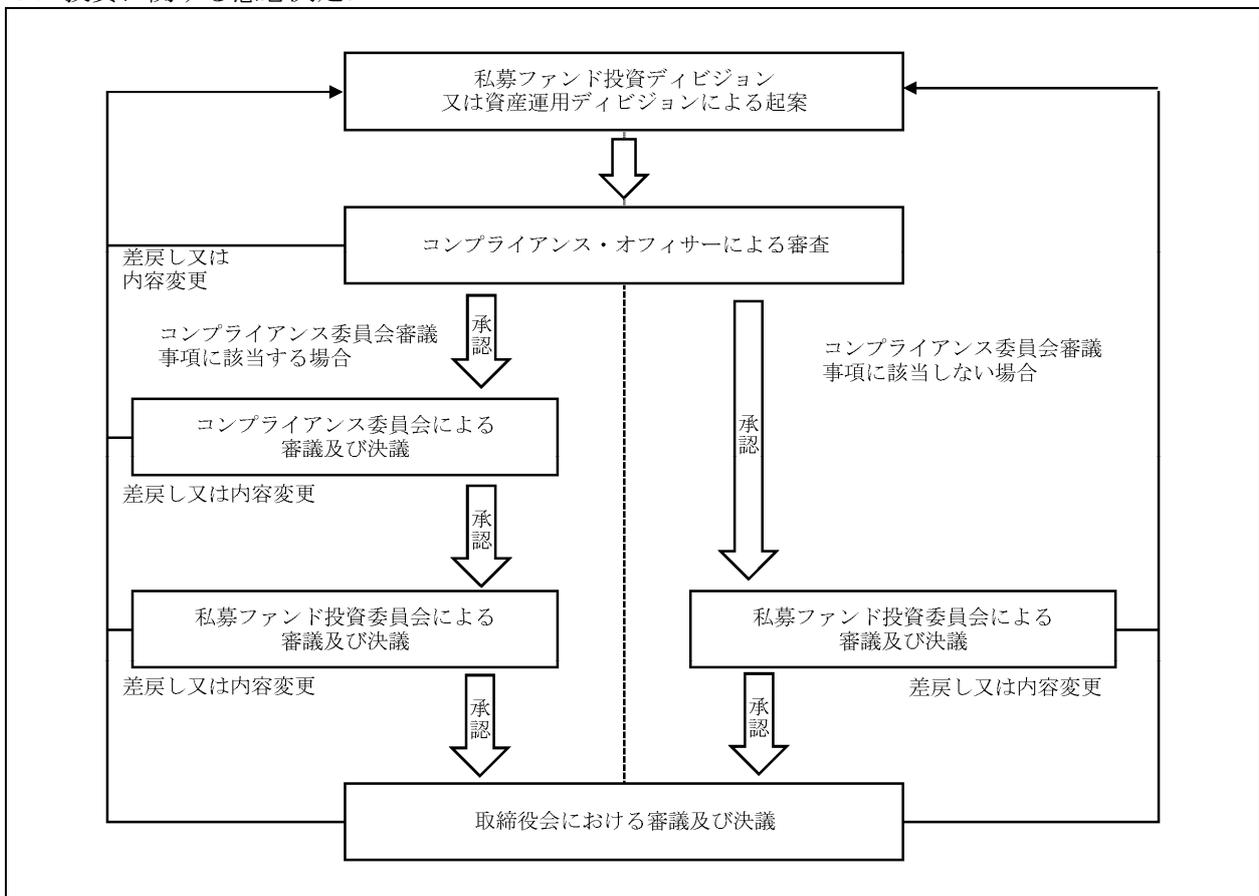
- ・SGリアルティ株式会社の物流不動産の開発・管理・運営等の分野での豊富な知見等
- ・総合物流企業としてのSGホールディングスグループのネットワーク力
- ・不動産総合サービス業者としての株式会社ザイマックスグループの多彩なノウハウ等

を活かして、投資家の皆様に投資機会を提供してまいります。

当社は、投資哲学として「主として暮らし・産業・社会を結ぶインフラ資産である物流施設への投資を通じて、持続可能な経済・社会の発展への貢献とともに、中長期的な視点から、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指す」ことを掲げ、私募リートとして「SGAM投資法人」を組成し、2015年3月より運用を開始いたしました。また、2019年3月には、新たに不動産私募ファンドの運用を開始いたしました。

今後も、私募リートの投資主及び私募ファンドの投資家のニーズに適切に応えるべく、当社の「お客様本位の業務運営に関する方針」に則った誠実・公正な運用を行ってまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約に基づく投資運用業務における報酬

投資一任契約に基づく投資運用業に関して顧客に請求する報酬の体系は原則として、次のアからオまでのとおり(消費税等別)とする。

ア 資産運用報酬

投資一任業務に関わる年額報酬として、契約資産の取得価格の合計額に対し年率1%を乗じた金額を標準とし、業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約ごとに定める。

イ アクイジションフィー

売買価額に対して1%を乗じた金額を標準とし、契約ごとに顧客と協議のうえ定める額とする。

ウ ディスポジションフィー

売買価額に対して1%を乗じた金額を標準とし、契約ごとに顧客と協議のうえ定める額とする。

エ 成功報酬

一定の目標利回り又は売買目標価格を達成した場合には、超過収益に対し20%を乗じた金額を標準とし、契約ごとに顧客と協議のうえ定める額とする。

オ その他単発的な業務報酬

業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約ごとに定める。

会社名 SBI東西リアルティ株式会社

所在地 〒 105-0001 東京都港区虎ノ門4丁目3番20号 神谷町MTビル16階
 電話 03-5402-6691 ファックス 03-5402-6692
 HPアドレス <https://www.tozaiasset.co.jp/>

代表者 代表取締役 平澤 順

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第891号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02924

業務開始年月 1998年5月18日 資本金 55,000,000円

作成部署 管理本部 電話 03-5402-6691

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社	95.00%		%
SBIファイナンシャルサポート株式会社	5.00%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

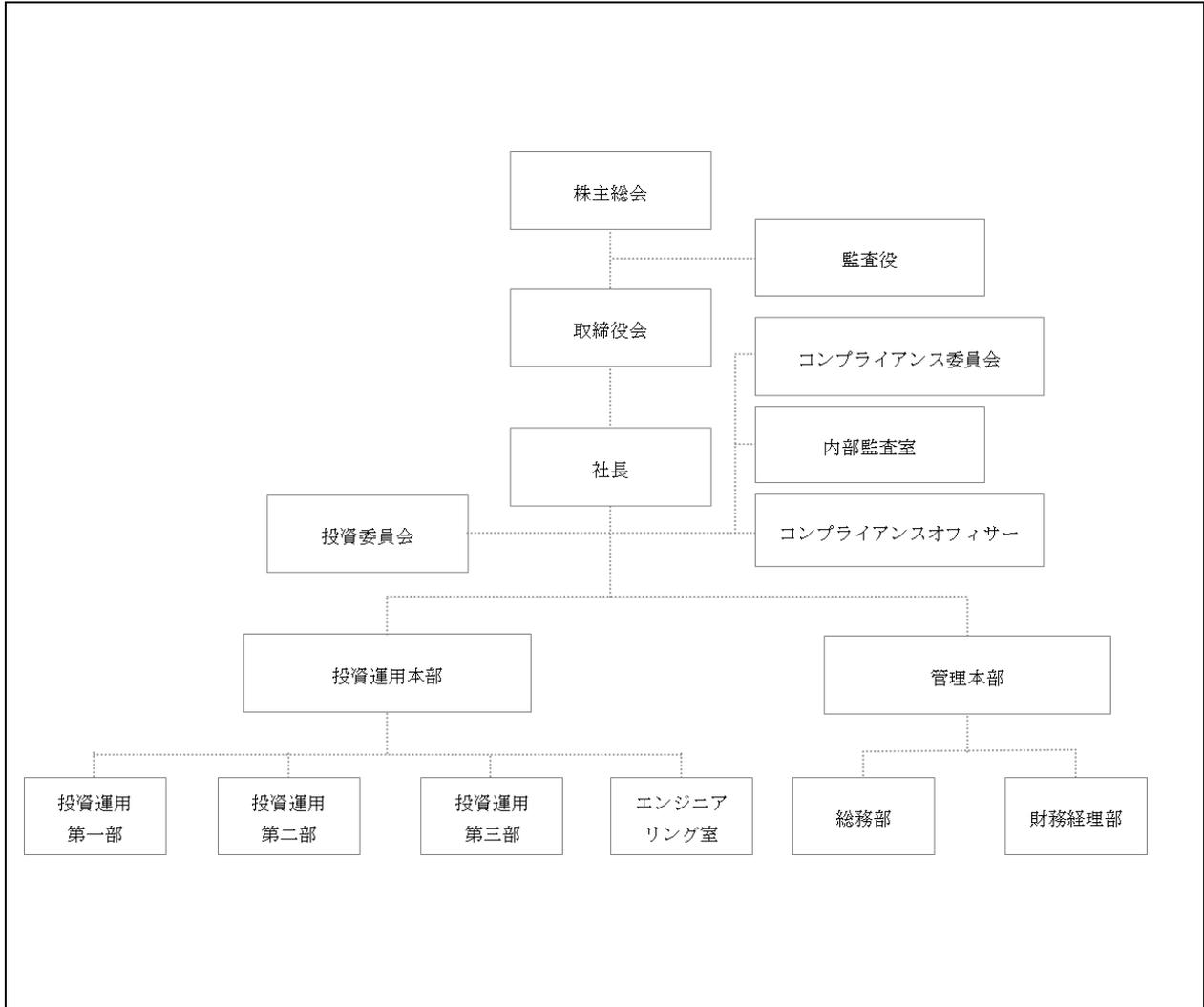
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	570	1,233	459	320	1,737
2022年12月期	479	960	146	65	1,449
2021年12月期	353	742	65	57	1,412

5. 組織

- ① 役職員総数 36名
- ② 運用業務従事者数 23名
 内 ファンド・マネージャー数 4名、平均経験年数 23年 3ヵ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 10名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	46	6	172,405	14,638	7	—	30,863	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	46	6	172,405	14,638	7	—	30,863	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		46	6	172,405	14,638	7	—	30,863	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	46	6	172,405	14,638
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	46	6	172,405	14,638
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国 その他	—	—	—	—
外国 合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバル その他	—	—	—	—
グローバル 合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

1. 企業理念

当社は、金融と不動産が融合する市場におけるフロンティアカンパニーとして自らの価値を創造し、顧客の資産価値向上を通して豊かな社会と活力ある未来の実現に貢献します。

2. 使命

(1) 進化し続ける会社

決して現状に満足せず、常に自己革新し、高い理想を追求します。グローバルな視点から常に変化を予測し、変化から価値を創造する機動力を持ち続けます。

(2) 社員活力を尊重する会社

社員が自分の会社と仕事に誇りを持てる自由闊達で活力ある会社を実現します。社員の個性と能力が最高度に発揮できる機会を創出し続ける会社を実現します。

(3) 信頼され続ける会社

倫理性・誠実性を重んじ、高潔な企業として認知されることを目指します。高い専門性を発揮し、世界各国の顧客に感動と満足を提供します。

3. 投資運用方針

(1) 不動産の種類

オフィスビル、商業施設、住居、ホテル、物流施設等

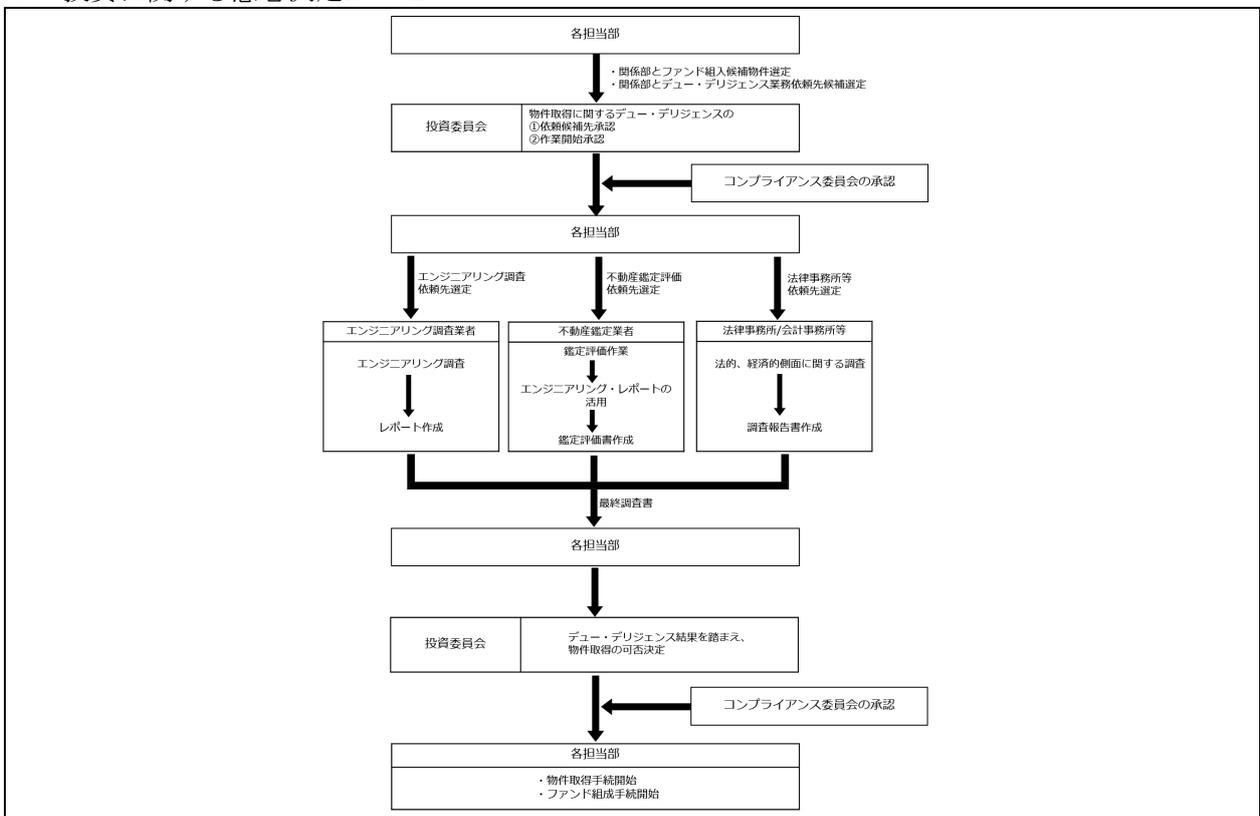
(2) 規模

不動産又は不動産信託受益権を対象とする場合……………原則として1億円以上
 不動産対応証券（みなし有価証券等）を対象とする場合……………原則として10百万円以上
 ※但し、投資一任契約を締結する場合、最低規模は1億円以上とします。

(3) 投資地域

国内においては、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部に所在する物件。海外においては、米国の主要都市の都市部、及びアジアのなかで、法整備が整っており、市場流動性や透明性の高かつ当社担当部署の強みのあるエリアに所在する物件

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

標準的な報酬体系は以下の通りですが、具体的には個別契約ごとに顧客と協議の上決定します。

(投資一任契約)

1. 取得時報酬

対象資産の取得価格に対し1%を乗じた金額(消費税別)

2. 資産運用報酬

対象資産保有期間中取得価格に対し年率1%を乗じた金額(消費税別)

3. 売却時報酬

対象資産の売却価格に対し1%を乗じた金額(消費税別)

4. 成功報酬

一定の目標利回りを設定した場合、目標利回りを超過した収益に対し20%を乗じた金額(消費税別)

(投資助言契約)

1. 取得時報酬

対象資産の取得価格に対し1%を乗じた金額(消費税別)

2. 資産運用報酬

対象資産保有期間中取得価格に対し年率0.5%を乗じた金額(消費税別)

3. 売却時報酬

対象資産の売却価格に対し1%を乗じた金額(消費税別)

11. その他、特記事項

- ・当社は、国内外への投資プラットフォームとなる、アセット・マネジメント事業を行っています。
- ・当社は、投資運用業登録を有し、独立管理された不動産ファンドが所有する不動産資産の管理運用を行います。
- ・当社は、国内、国外の投資家に対してそのサービスを提供することが可能です。
- ・当社は、住宅、オフィス、物流施設等のノンオペレーションアセットから、商業施設、ヘルスケア、ホテル等のオペレーショナルアセットまで、幅広い対応を致します。

会社名 SBSアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 160-6125 東京都新宿区西新宿 8-1 7-1 住友不動産新宿グランドタワー25F

電話 03-6772-8216 ファックス 03-6366-2019

HPアドレス <https://www.sbs-asset.co.jp>

代表者 代表取締役 上田 裕彦

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2010号 登録年月日 平成20年8月19日

協会会員番号 012-02079

業務開始年月 平成16年9月 資本金 1.6億円

作成部署 管理業務部 電話 03-6772-8216

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
SBSホールディングス㈱	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月	—	225	13	8	1,398
2022年12月	—	224	25	17	1,341
2021年12月	—	220	26	18	1,330

5. 組織

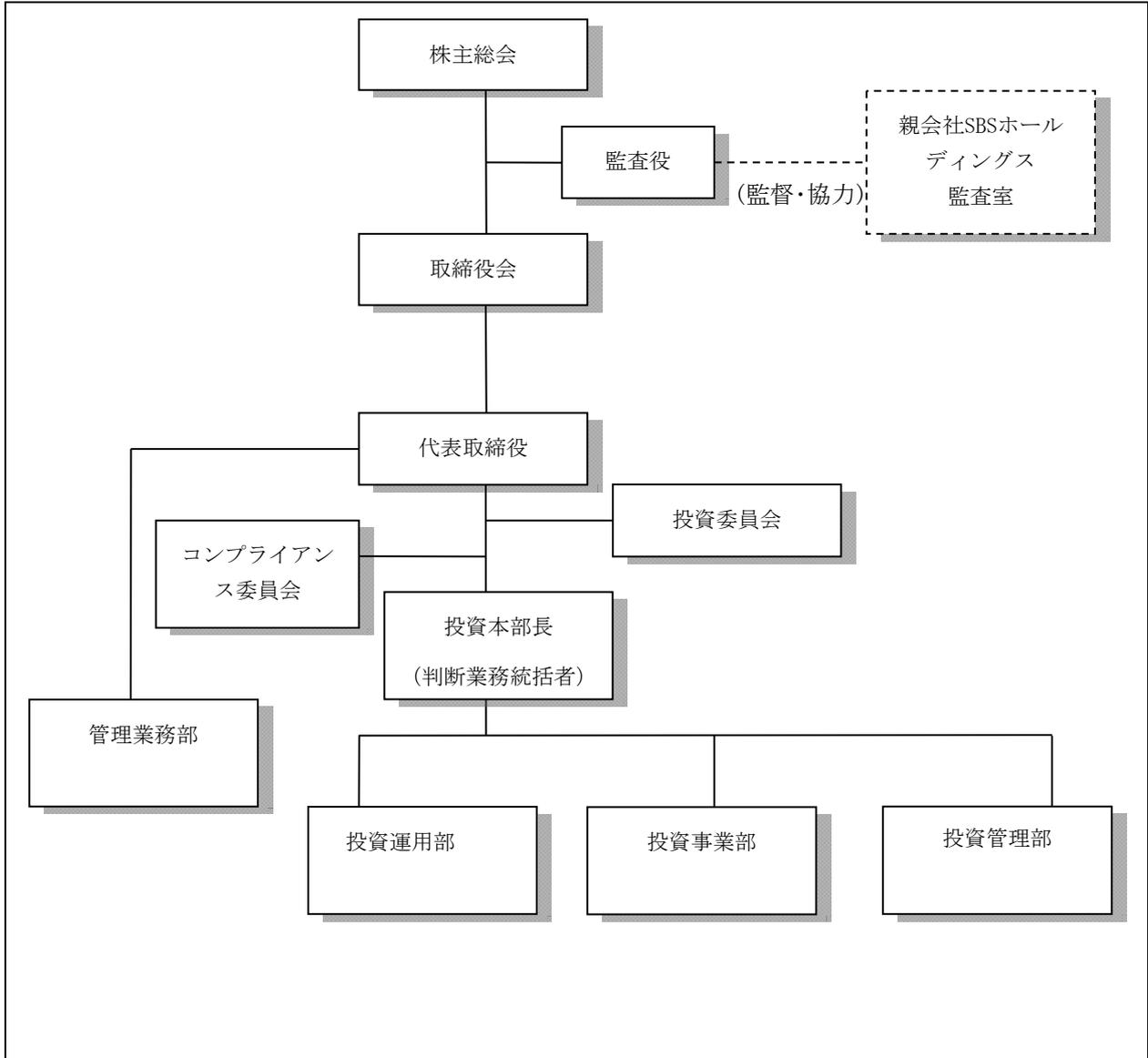
①役職員総数 12 名

②運用業務従事者数 3 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 19 年 ____ ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 0 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		0	0	-	0	0	0	0	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	0	0	0	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社の投資対象は、物流不動産の開発・運用に特化しており、物流・金融・不動産のノウハウを総合して、効率的な運用を行い、運用収益の向上を目指します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

（1）情報収集

- ①不動産関連事業者からの入手
- ②事業法人からの入手
- ③その他 官公庁等の入札情報、マスメディア等幅広く活用し情報を収集します。

（2）資産の評価

- ①その資産から生じる純収益の評価分析
- ②資金調達の検討（デット調達、エクイティ調達）
- ③売却時における流動性の検討
- ④素地上に収益物件を建築（以下「開発物件」という）する場合は、開発リスクの検討（①～③に加えて）

（3）コンプライアンス委員会及び投資委員会への付議

ア) 委員会への付議

イ) 取締役会での決議

委員会での決議を経て、代表取締役は取締役会にて取得の決議を行います。

（4）契約締結（クロージング）

（1）（2）（3）を踏まえ、リーガルリスクに注意を払いながら、関係者間で利害調整のうえ、契約締結を行います。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資助言業に係る業務以外の業務を行う場合においては、投資助言業務にかかる報酬の額と、投資助言業務以外の業務に対する報酬の額との区分は明確にします。

業務の対価（資産運用手数料）については、例えば次のように、報酬を請求します。

- ・アップフロントフィー・・・信託受益権の取得価額の3.0%を上限とする。
- ・報酬の金額（年額）は、本物件の取得価額の1.0%を上限とし、その算定額にその消費税及び地方消費税相当額を加えた額とする。
- ・前項により計算される報酬の支払いは、原則として四半期ごとに、事務委託者がリリース口座の金員をアセット・マネジャーの指定する口座に送金する方法により行うものとする。
- ・インセンティブフィー・・・信託受益権売却益部分の50%を上限に別途協議
物価その他経済情勢の変動があった場合には、両当事者は、協議の上本条の報酬額を改定することができる。

11. その他、特記事項

平成20年3月に総合不動産投資顧問業及び宅地建物取引業者の登録を行っております。

会社名 SPCアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 104-6591 東京都中央区明石町8番1号

電話 03-6278-5588 ファックス 03-6278-5599

HPアドレス www.spc-asset.jp

代表者 代表取締役 白石 雅信

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第618号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02084

業務開始年月 2006年5月 資本金 10,000万円

作成部署 管理部 電話 03-6278-5586

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
エスピーシー証券株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	347.0	447.0	220.0	146.1	811.6
2023年3月期	387.9	489.2	255.9	177.2	723.9
2022年3月期	327.5	430.6	221.4	148.4	595.6

5. 組織

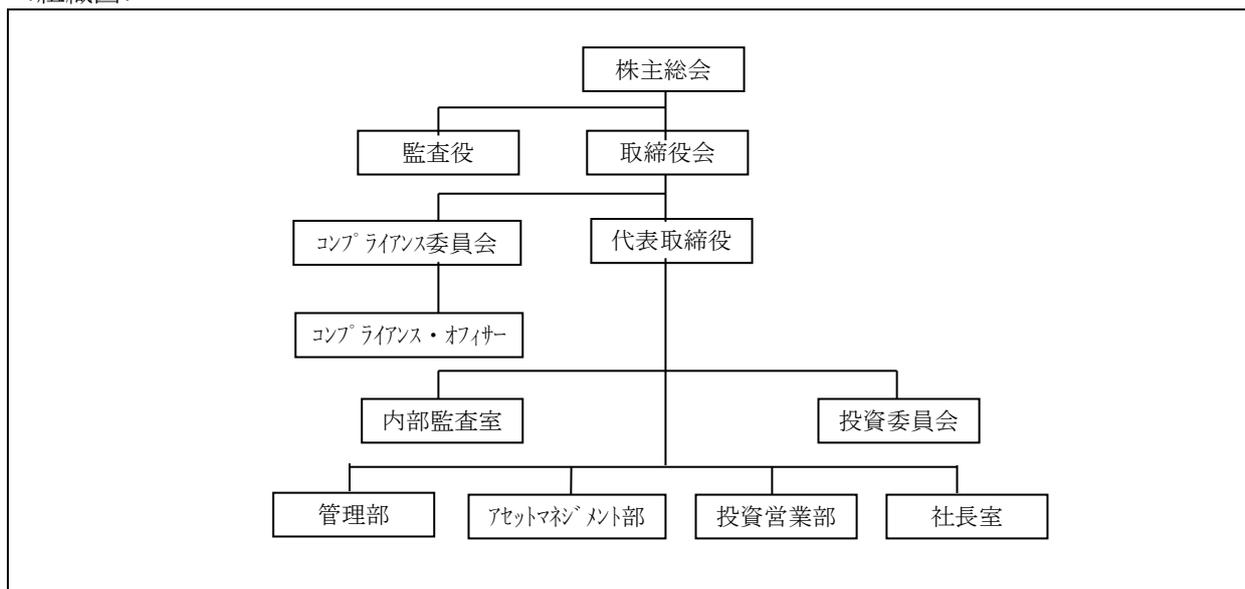
①役職員総数 17 名

②運用業務従事者数 7 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 11 年 5 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図>



6. 投資運用契約に係る資産の金融商品取引行為の状況（直近1年度分）

1. 対象期間 2023年4月1日～2024年3月31日

2. 金融商品取引行為に係る取引の割合

	相手方の商号	取引額の割合	備考
会員自らが顧客の相手方となった取引		. %	該当なし
下記①に該当する 法人との取引		. %	該当なし
		. %	
		. %	
下記②に該当する 法人との取引		. %	該当なし
		. %	
		. %	
		. %	
		. %	
下記③に該当する 法人との取引		. %	該当なし
		. %	
		. %	

①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等

②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取引行為に係る取引総額の10%以上である法人

③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

国		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	83	-	547,810	-	-	-	-	-
	その他	1	-	5,930	-	1	-	23,312	-
	国内 合計	84	0	553,740	0	1	0	23,312	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		84	0	553,740	0	1	0	23,312	0

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	83	-	547,810	-
国内 その他	1	-	5,930	-
国内 合計	84	0	553,740	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

(投資一任業)

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

			投資運用		投資助言		
			件数	金額	件数	金額	
国内	法人	公的年金	-	-	-	-	
		私的年金	-	-	-	-	
		その他	2	1,911	-	-	
		計	2	1,911	0	0	
	個人	個人		-	-	-	-
		国内計		2	1,911	0	0

海外	法人	年金	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
		計	0	0	0	0
個人	個人		-	-	-	-
	海外計		0	0	0	0

総合計			2	1,911	0	0
-----	--	--	---	-------	---	---

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、0件。

② 海外年金内訳 (運用+助言)

米国	-件 -百万円
欧州	-件 -百万円
アジア	-件 -百万円
その他	-件 -百万円

③ 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内 株式特化	国内 債券特化	国内 その他	海外 株式特化	海外 債券特化	海外 その他	グローバル 株式特化	グローバル 債券特化	グローバル その他
件数	2	-	-	-	-	-	-	-	-
金額	1,911	-	-	-	-	-	-	-	-

④ 契約規模別分布状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	10億円未満	10~50億円 未満	50~100億円 未満	100~500億円 未満	500~1,000億円 未満	1,000億円以上
件数	1	1	-	-	-	-
構成比(%)	50.0%	50.0%	-	-	-	-
金額	111	1,800	-	-	-	-
構成比(%)	5.8%	94.2%	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

私たちは、アセットマネジメントビジネスを通して、顧客の皆様に満足をして頂くための良質なサービスの提供を目指しています。当社の考える良質なサービスは、以下の五つの要素（SPCAM）を網羅するものです。

Sustainable 安定	投資家の皆様に、アセットマネジメント業務を通し、安定的な運用サービスの提供ができること。
Partnership 連携	顧客ニーズに忠実に、且つフレキシブルに対応し、専門家で構成される投資ファンドの案件関係者間のつなぎ役となることで、付加価値の高い運用サービスの提供ができること。
Clear & Clean 透明・公正	独立系の強みを生かし、透明性・公正性を確保し、利益相反のない運用サービスの提供ができること。
Accountability 説明能力	投資家の皆様に、正確、且つ分かりやすいレポートを行い、安心感のある運用サービスの提供ができること。
Motivational 動機付け	常に問題意識を持ち、マーケットの動向その他投資価値に影響を与える様々な事象に対し前向きに取り組むことで、利用価値の高い運用サービスの提供ができること。

9. 投資に関する意思決定プロセス

1. ソーシング	3. コンプライアンスチェック
案件・市場情報の収集は、当社独自のネットワークを利用すると共に、仲介会社を活用する。収集した情報については、CF分析を中心として、売主の売却動機、物件のヒストリー、テナント及び周辺類似物件の状況等を分析する。また、ファンド運用方針並びに運用計画への整合性を確認する。	取得物件の詳細を記載した取得決裁書を起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出する。コンプライアンス・オフィサーは、利害関係人等からの取得時及びコンプライアンス・オフィサーが必要と認めた時には、取得の可否をコンプライアンス委員会へ諮問する。
2. デューデリジェンス	4. 投資委員会の決定
外部専門家の調査や助言を参考としつつ、デューデリジェンスを行い、法令適合性や収益性を検討する。	投資委員会において、取得決裁書についての審議を行い、取得に係る最終決定を行う。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

□ アセットマネジメント業務に係る報酬

□ アクイジション報酬

不動産等の証券化組成を行った場合の報酬を指します。報酬は、特別目的会社（SPC）が取得する対価の1～3%（消費税別途）程度。

□ ファンドマネジメント報酬

SPCの期中運用管理を受託した場合の報酬を指します。報酬は、運用資産の年1%（消費税別途）程度。

□ ディスポジション報酬

SPCが運用資産としての不動産等を売却した場合の報酬を指します。報酬は、売却対価の1%（消費税別途）程度に成果報酬を加えた金額。

（注）不動産証券化実務では、案件の個別性が高いため、具体的な報酬金額は、その案件の個別事情によって差が出てくる場合があります。

会社名 NTT都市開発投資顧問株式会社

所在地 〒 100-0004 東京都千代田区大手町一丁目5番1号

電話 03-6262-9400 ファックス 03-6262-9410

HPアドレス https://www.nttud-am.co.jp/

代表者 代表取締役社長 鳥越 穰

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2870号 登録年月日 平成27年10月22日

協会会員番号 012-02725

業務開始年月 平成27年11月30日 資本金 1億円

作成部署 経営管理部 電話 03-6262-9401

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

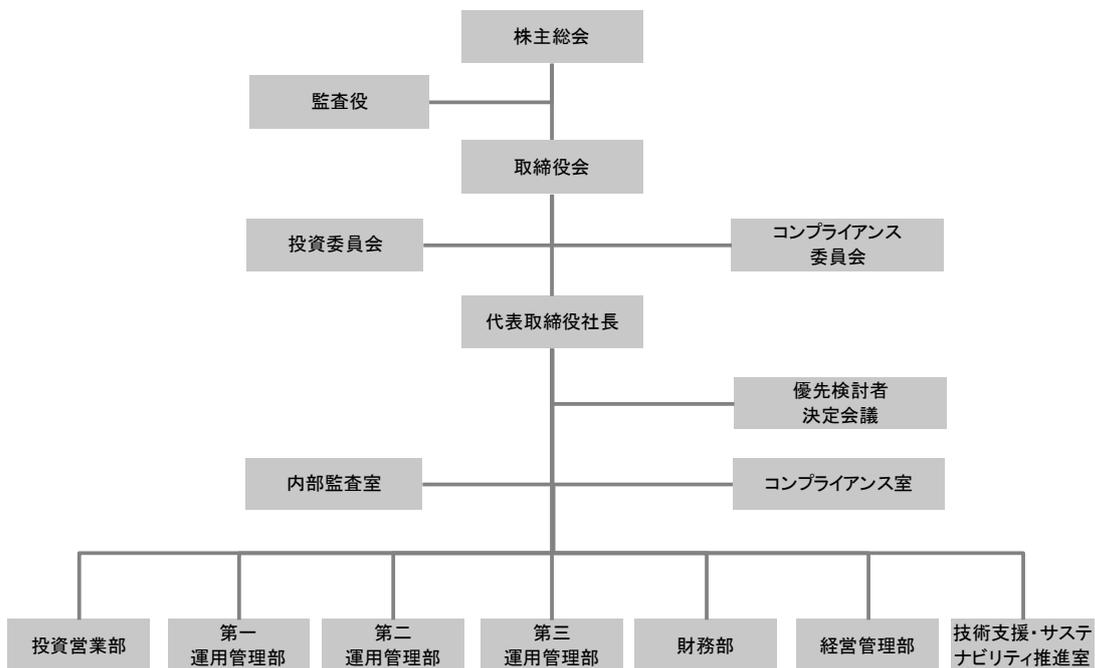
決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	214	1,967	977	654	2,766
2023年3月期	47	1,438	512	333	2,445
2022年3月期	48	1,329	421	229	2,341

5. 組織

- ①役職員総数 62 名
- ②運用業務従事者数 28 名
内 ファンド・マネージャー数 名、平均経験年数 年 カ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 20 名

<組織図>

組織体制



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	—	—	—	—	2	—	22,500	—
	その他	1	—	42,400	—	—	—	—	—
	国内 合計	1	—	42,400	—	2	—	22,500	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		1	—	42,400	—	2	—	22,500	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
国内 その他	1	—	42,400	—
国内 合計	1	—	42,400	—
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国 その他	—	—	—	—
外国 合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバル その他	—	—	—	—
グローバル 合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

N T T都市開発投資顧問株式会社は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の100%出資により、主に国内外の機関投資家向けの不動産投資法人及び不動産ファンドのアセットマネジメント事業を行う会社として、2015年1月に設立されました。2021年4月に同じN T T都市開発グループ内で上場不動産投資法人の運用受託を行っていた資産運用会社を吸収合併したことにより、現在ではJリート、私募リート及び不動産ファンド等の運用を受託しております。

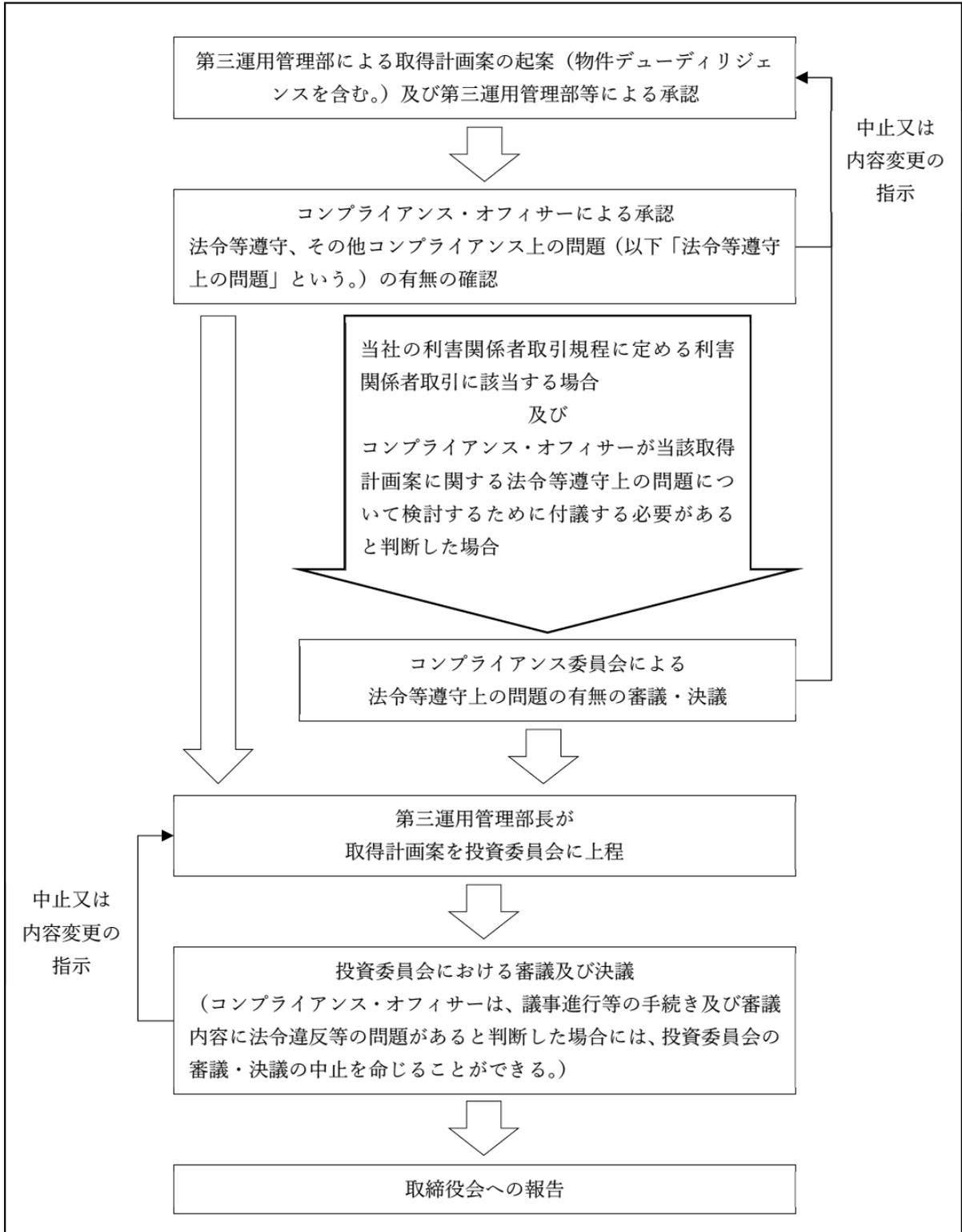
当社は、これまで親会社が実施してきた私募ファンド事業の幅広い経験と運用ノウハウを引き継ぐとともに、親会社のデベロッパーとしての開発実績を背景としたパイプラインを最大限に活用することで、投資家の皆様に安心して投資して頂ける質の高い不動産投資・運用事業を展開して参ります。また、長期的な安定運用を実現するために、日々目まぐるしく変化する市場の動きを敏感に感じ取り、常に最善の対応を取るべく、社員一人ひとりが情報収集力、分析力、判断力を向上させるための不断の努力を重ね、投資家の皆様のニーズに的確にお応えできるよう努めて参ります。

当社は、万全のコンプライアンス・リスク管理体制を構築し、常に投資家の皆様の利益最大化を最優先に考えた事業を遂行して参ります。

当社は、N T T都市開発グループの一員として、「誠実に、革新的に」という親会社のコーポレートスローガンを共有し、投資家の皆様やテナントをはじめとするステークホルダーの方々に対して誠実な対応に努めるとともに、現状維持に甘んじることなく日々成長のための挑戦を続け、不動産投資市場の発展と成長に貢献して参りたいと思います。

9. 投資に関する意思決定プロセス

私募ファンド等の投資に関する意思決定プロセス（運用資産の取得に関する意思決定フロー）



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬・投資助言報酬に関しては、運用資産の規模・立地・用途、業務内容やその難易度を勘案し、具体的な案件等を踏まえて顧客との協議により、都度決定いたします。

会社名	LCR不動産投資顧問株式会社				
所在地	〒100-6125 東京都千代田区永田町二丁目11番1号				
電話	03-3580-1380	ファックス	03-3580-1381		
		HPアドレス	-		
代表者	代表取締役 山本 明宏				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第2260号		登録年月日	平成21年10月1日	
協会会員番号	012-02125				
業務開始年月	平成21年10月1日		資本金	0.8億円	
作成部署	経営管理部		電話	03-3580-1380	

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
LCRホールディングス株式会社	78.1%		%
大和ハウス工業株式会社	12.5%		%
株式会社三井住友銀行	4.7%		%
株式会社三菱UFJ銀行	4.7%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

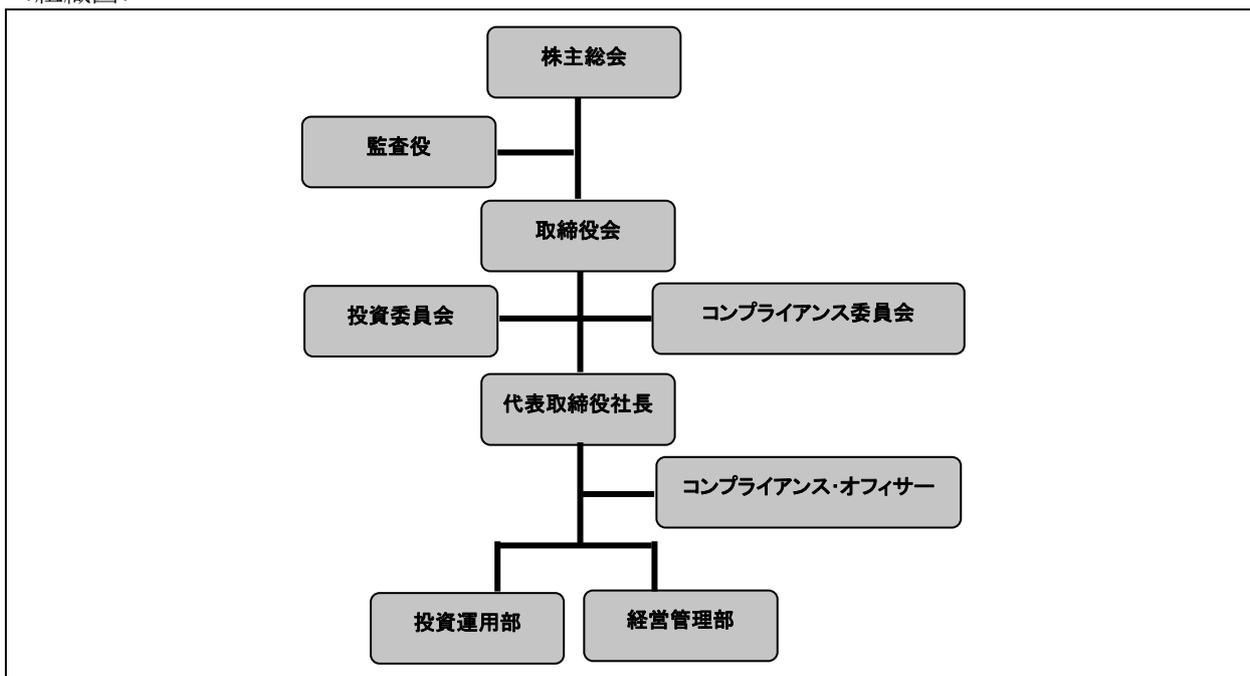
(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	433	433	322	245	357
2023年3月期	1,668	1,668	1,547	983	1,094
2022年3月期	904	904	753	503	614

5. 組織

- ① 役員総数 6 名
 ② 運用業務従事者数 2 名
 内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 17 年 カ月
 ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	5	-	90,902	-	1	-	15,229	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	5	0	90,902	0	1	0	15,229	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		5	0	90,902	0	1	0	15,229	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	5	-	90,902	-
国内その他	-	-	-	-
国内合計	5	0	90,902	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

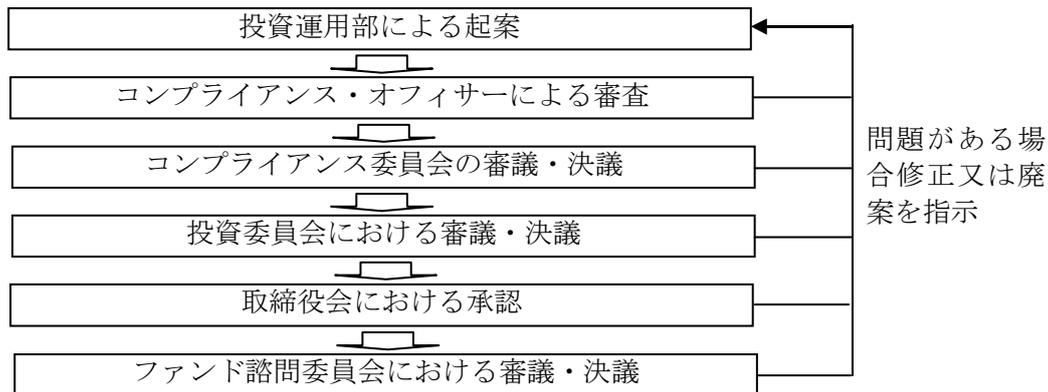
主たる投資対象を物流施設とする不動産ファンドを組成・運用。
 ポートフォリオは築浅・優良テナント入居物件を中心に構成。地域は全国。
 基本的には中・長期の運用を主体とし、出口はJ-REIT等を想定。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産の取得の意思決定は、以下のプロセスにて行う。

- (1) 投資運用部は、運用資産の取得のために所定のデュー・デリジェンスを行った上で投資対象物件を選定し、投資対象として選定された物件について取得案件として起案する。
- (2) 前号で起案された議案は、コンプライアンス・オフィサーにより法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の有無が検討され、問題がある場合は起案部署に対して当該議案の修正が指示される。
- (3) コンプライアンス・オフィサーにより問題がないと判断された場合は、コンプライアンス委員会により、法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無が審査され、問題がある場合には起案部署に対して当該議案の修正又は廃案が指示される。
- (4) コンプライアンス委員会により承認された場合は、当該議案はコンプライアンス委員会の審議結果とともに投資委員会に上程される。投資委員会の開催にはコンプライアンス・オフィサーの出席を必須とし、コンプライアンス・オフィサーが投資委員会の審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命ずることができ、コンプライアンス・オフィサーが再開を命じるまで当該議案について投資委員会での審議を行うことはできない。投資委員会において審議の結果、問題がある場合には起案部署に対して当該議案の修正又は廃案が指示される。
- (5) 投資委員会において審議、承認がなされた後、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議結果とともに取締役会に上程され、取締役会の承認を必要とする。取締役会において審議の結果、問題がある場合には起案部署に対して当該議案の修正又は廃案が指示される。
- (6) ファンド規定等によりファンド諮問委員会（以下、諮問委員会、投資委員会、コンプライアンス委員会等、ファンド規定等においてファンド内に設置される委員会を総称して「ファンド諮問委員会」という。）の審議が必要な場合には、取締役会により承認された議案はファンド諮問委員会に上程され、ファンド諮問委員会の承認を必要とする。ファンド諮問委員会において審議の結果、問題がある場合には起案部署に対して当該議案の修正又は廃案が指示される。尚、ファンド諮問委員会には投資家が委員として参加するものとする。

(7) 運用資産の売却の意思決定については、前項の運用資産の取得の意思決定と同様の手続を経るものとする。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 報酬体系（投資助言業務及び投資一任業務共通）

報酬は、原則として個別の契約毎に見積もりを行い、顧客と協議の上、以下を基準にして決定する。

(1) 取得報酬

対象資産の取得価格に3.0%の料率を乗じた額を上限とする。

(2) 期中運用報酬

対象資産の鑑定評価額に1.0%の料率を乗じた額を年額の上限とする。

(3) 売却報酬

対象資産の売却価格に3.0%の料率を乗じた額を上限とする。

2. 報酬の支払時期

(1) 単発的な取引に係る助言の場合

原則として、助言業務が終了した日の翌月末日までとする。

(2) 継続的な取引に係る助言及び投資一任業務の場合

取得報酬および売却報酬は取引完了後の後払いとし、期中運用報酬は契約に応じて一定期間毎に随時支払いを受ける内容を原則とする。

会社名 オリックス不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 105-0013 東京都港区浜松町2-3-1 日本生命浜松町クレアタワー

電話 03-5776-3327 ファックス 03-5776-3329

HPアドレス <https://www.orix.co.jp/oria/>

代表者 代表取締役 北村 達也

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1721号 登録年月日 2008年1月25日

協会会員番号 第012-02041号

業務開始年月 2007年9月 資本金 0.5億円

作成部署 総合企画部 電話 03-5776-3327

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
オリックス株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

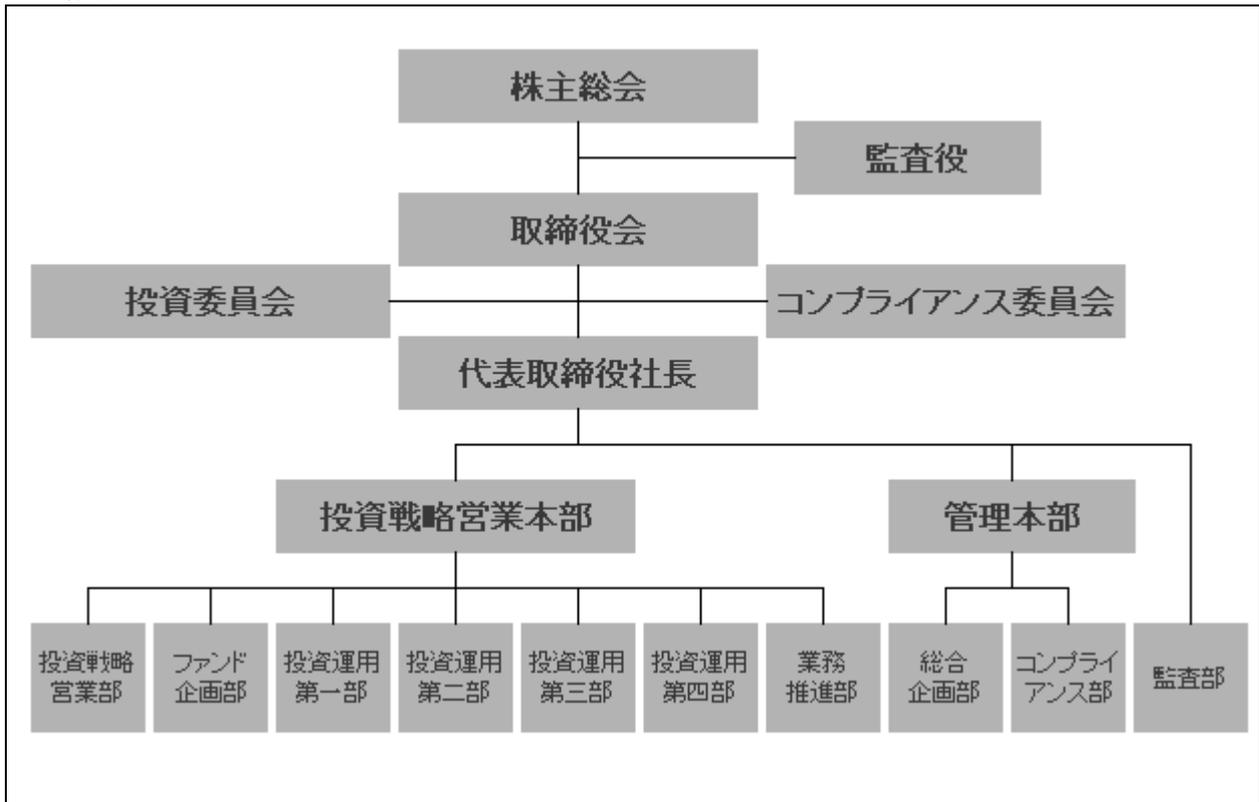
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	5,260	6,596	5,290	3,451	6,016
2023年3月期	4,025	4,904	3,752	2,443	5,007
2022年3月期	2,462	3,170	2,096	1,334	3,864

5. 組織

- ① 役員総数 87 名
- ② 運用業務従事者数 55 名
内 ファンド・マネージャー数 6 名、平均経験年数 26 年 7 ヶ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 36 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	29	-	180,673	-	35	-	270,931	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	29	0	180,673	0	35	0	270,931	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		29	0	180,673	0	35	0	270,931	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	29	-	180,673	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	29	0	180,673	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

【企業理念】

オリックス不動産投資顧問株式会社は、オリックスグループの不動産事業部門における投資運用会社として、プライベートファンドの組成・運用を目的とし2007年に設立されました。

オリックス不動産投資顧問株式会社は、以下の経営方針を掲げ、たえず市場の要請を先取りし、先進的・国際的な金融サービス事業を通じて、新しい価値と環境の創造を目指し、社会に貢献してまいります。

- (1) お客様の多様な要請に対し、たえず質の高いサービスを提供し、強い信頼関係の確立を目指します。
- (2) すべての経営資源を結集し、経営基盤の強化と持続的な成長を目指します。
- (3) 人財の育成と役職員の自己研鑽による資質の向上を通じ、働く喜びと誇りを共感できる風土の醸成を目指します。

【投資方針】

オリックス不動産投資顧問株式会社では、お客様のニーズや市場環境の変化を逸早く捉え、オリックスグループの多様な経営資源やオリックス不動産投資顧問株式会社に蓄積された金融、不動産に関するノウハウを最大限に活用し、お客様に対しより魅力的な投資機会を提供するため、コンプライアンスを重視し、かつ各種リスクの低減を図りながら、次に掲げる運用資産への投資・運用を行います。

I. アセットタイプ

オフィス・ホテル・物流施設・商業施設・住宅・高齢者住宅、研修施設、底地等不動産全般（開発案件を含みます）

II. 投資エリア

特段の制限を設けません。

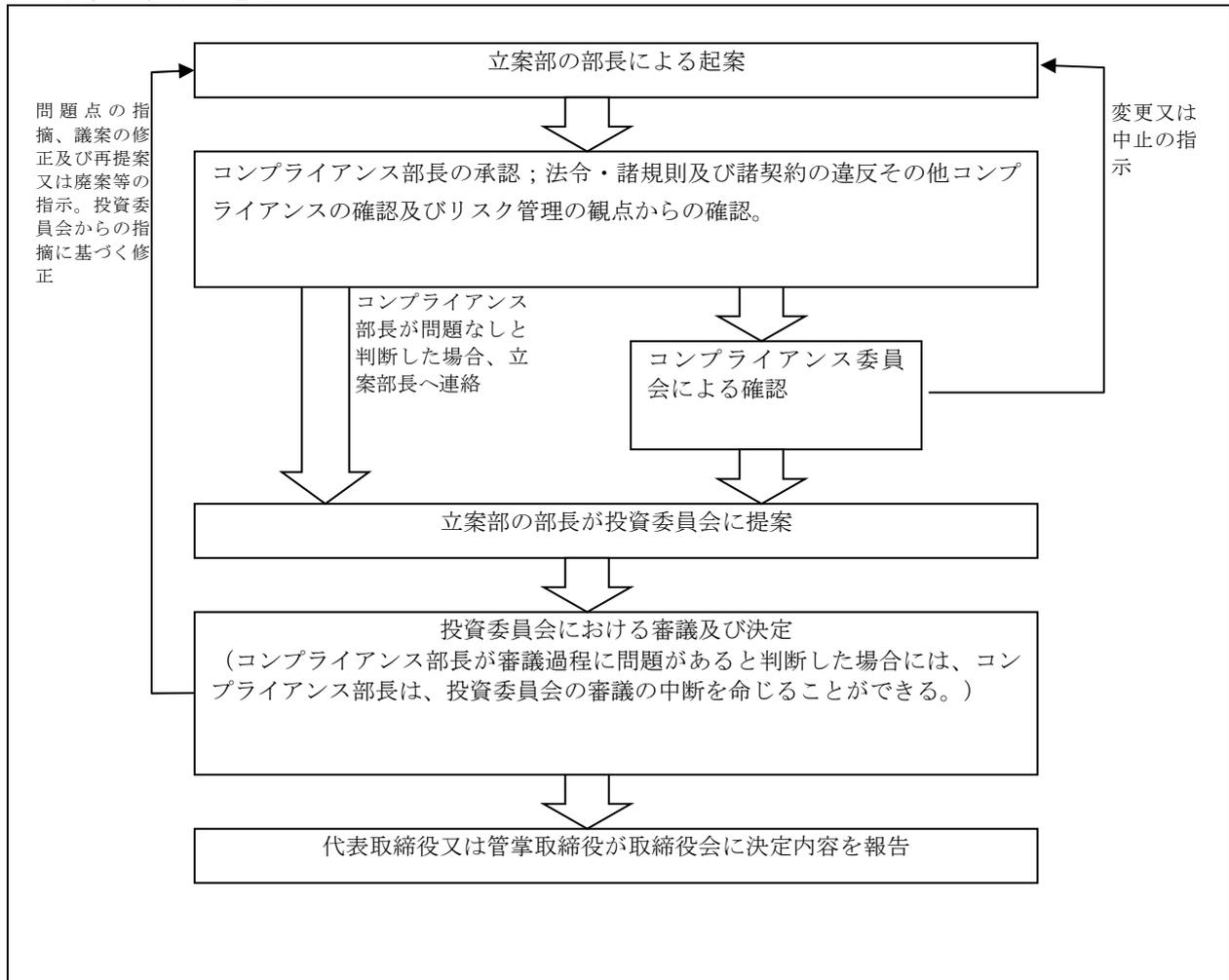
III. 投資規模

特段の制限を設けませんが、原則、1物件あたり10億円以上といたします。

IV. 投資ストラクチャー

オリックスグループによる共同投資も含め、お客様希望のストラクチャーをアレンジいたします。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

種類・規模・地域・スキーム構成・業務量・業務内容等を勘案し、報酬体系及び金額をお客様と協議のうえ決定するものとします。標準的な報酬体系は、受託時報酬、期中報酬、売却時報酬、追加信託時報酬、リファイナンス時報酬及び売却価格増加に係る成功報酬で構成されます。

会社名 関電アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 104-0031 東京都中央区京橋1丁目1番1号 関電不動産八重洲ビル2階
 電話 03-3562-7035 ファックス 03-3562-7052
 HPアドレス <https://www.kanden-am.co.jp/>

代表者 代表取締役 内田 博司
 金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2793号 登録年月日 平成26年 9月 1日
 協会会員番号 012-02672
 業務開始年月 平成26年 9月 資本金 60百万円
 作成部署 業務管理部 電話 03-3562-7035

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	該当なし	

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
関電不動産開発株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

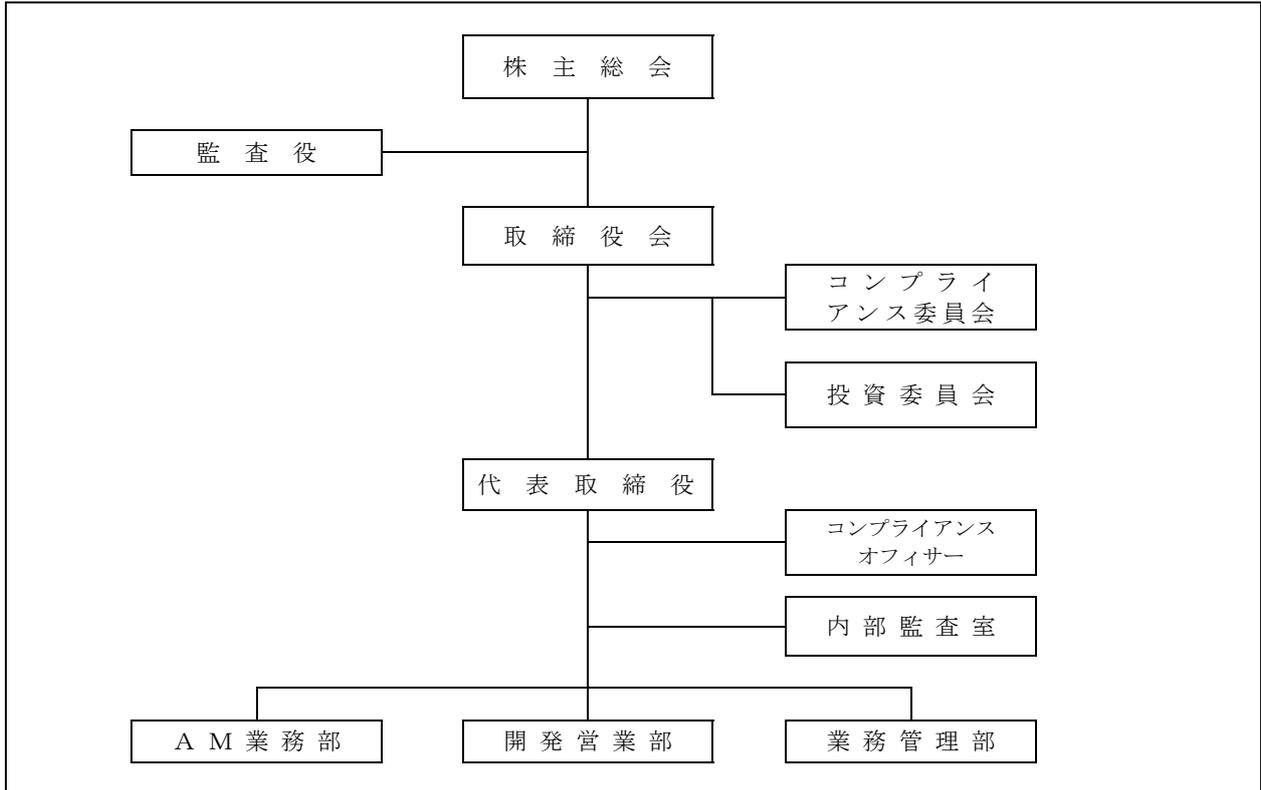
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	340	960	276	177	394
2023年3月期	194	361	△20	△18	216
2022年3月期	264	324	45	27	245

5. 組織

- ① 役職員総数 21 名
- ② 運用業務従事者数 8 名
 内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 17 年 0 カ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年 3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	17	6	148,020	16,608	2	0	152,007	0
	その他								
内	国内 合計	17	6	148,020	16,608	2	0	152,007	0
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		17	6	148,020	16,608	2	0	152,007	0

②投資対象別運用状況 (2024年 3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		17	6	148,020	16,608
国内 その他					
国内 合計		17	6	148,020	16,608
外国不動産関連有価証券特化型					
外国 その他					
外国 合計		—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型					
グローバル その他					
グローバル 合計		—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、S. O. W. グループにおける不動産ファンドのマネジメント会社として、株式会社エス・オー・ダブリューの100%出資により平成25年8月に設立されました。平成26年9月に株式会社エス・オー・ダブリューの投資助言業・同付随事業を承継、同月に株式会社S. O. W. ホールディングスの100%子会社となり、また同年11月には株式会社S. O. W. アセットファイナンスの投資事業組合管理業務・同付随業務を吸収合併し、平成14年創業のS. O. W. グループの中核会社として、セールアンドリースバックを通じたアセットファイナンス戦略の運営を手がけてまいりました。平成31年2月関西電力グループの関電不動産開発㈱の100%子会社となり引き続き前記戦略を踏襲し今日に至っております。

当社は、資産価格の変動を収益の源泉とするのではなく、アセットファイナンスという手法で国内事業者の成長をサポートし、その成長の果実をインカムとして享受することにより投資家様への安定リターンを確保することを投資哲学としております。

事業に不可欠な不動産を所有し（所有の提供）、安定リターンを生み出すアセットファイナンスの提供は、日本の企業と投資家様の安定成長を結びつける重要な役割と考えており、ひいては日本全体の安定成長の一助となる事をミッションとしています。

当社は、金融商品取引業及び総合不動産投資顧問業等を行う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努め、その価値を高めていくためにコンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組むことを通じて、広く社会からの信頼を確立することを経営の基本原則としています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社が資産運用・投資助言を行う場合
物件取得・売却の意思決定プロセス

物件取得・売却の意思決定プロセスに関しては、「物件取得・売却の意思決定プロセスに関する規程」を整備している。

投資不動産の取得・売却を決定するに際しては、専門家の意見や調査結果を踏まえたうえで、当該投資不動産に関する経済的調査・物理的調査・法律的調査等の不動産詳細調査（デューデリジェンス）を実施し、当該投資不動産が中長期的に生み出すキャッシュフローを予測し、それに基づく収益還元価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い投資の可否を決定する。

当社は、以下のプロセスに従い、投資対象不動産の取得又は売却を行うものとしています。

ア AM業務部は、運用業務を受託する際には、物件の取得・売却等の基本的な方針（以下「運用方針」という。）を立案する。

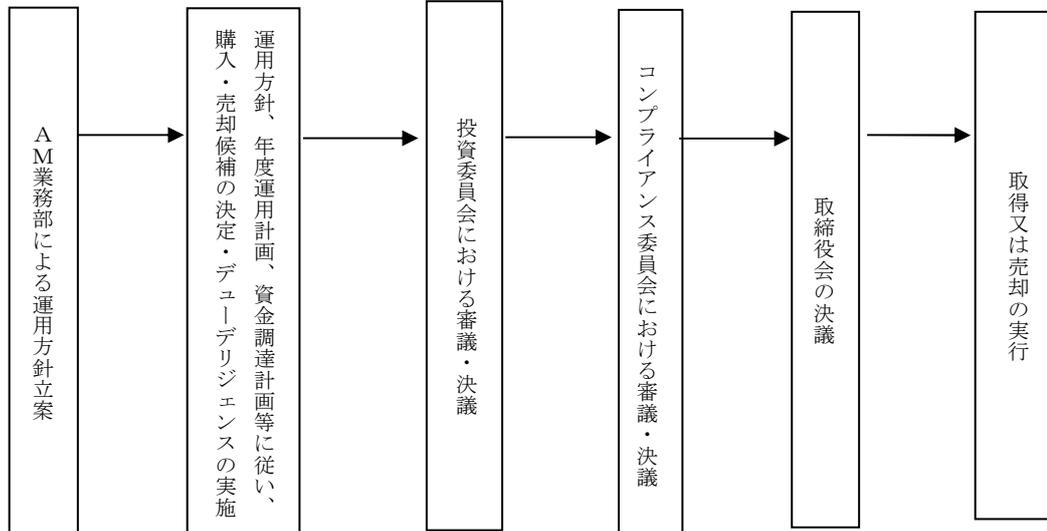
イ アの運用方針、「年度計画策定の意思決定プロセスに関する規程」に基づく年度運用計画及び「PM選定・資金調達のプロセスに関する規程」に基づく資金調達計画等に従い、AM業務部が情報を収集し、購入・売却候補を決定し、不動産信託受益権又は不動産（以下「対象不動産」という。）の取得又は売却にあたっては、デューデリジェンスを実施した上で、当該対象不動産が中長期的に生み出すキャッシュフローを予測し、それに基づく収益還元価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い、対象不動産の取得又は売却案を起案するものとしています。

AM業務部は、当該対象不動産の選定に係る検討経緯を記録し、保存しなければならない。

ウ 投資委員会は、AM業務部が投資適格として選定した対象不動産の取得について、投資採算はとれるか、運用方針に合致しているか等の観点から審議し、決議します。また、コンプライアンス委員会は法令遵守等の観点から審議します。

エ 投資対象不動産の取得又は売却は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の承認を経て、取締役会が決議することにより決定されます。

オ 取締役会により承認された資産購入・売却条件をAM業務部が実行します。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社の投資運用業、投資助言・代理業等に係る報酬は、アキュジション・フィー、インセンティブ・フィー等によって構成され、その額は、ファンド規模や業務内容等によって個別に定められます。

11. その他、特記事項

2002年 11月 (平成14年)	株式会社エス・オー・ダブリュー設立 代表取締役 阿部 亨
	都銀担保不動産査定、企業再生ファンド債権査定、事業法人不動産処分、バリューアップ型・オポチュニスティック型不動産ファンド運営事業を展開
2011年 7月 (平成23年)	株式会社S.O.W.アセットファイナンス設立 代表取締役 阿部 亨
	投資事業組合管理業務・同付随業務を開始し、アセットファイナンスファンドを運営
2013年 8月 (平成25年)	株式会社S.O.W.アセットマネジメント設立 会社所在地 東京都千代田区神田神保町三丁目5番地 代表取締役 上林 肇
2013年 11月	株式会社S.O.W.ホールディングス設立 代表取締役 阿部 亨
	(株)S.O.W.アセットマネジメント、(株)エス・オー・ダブリュー、他グループ各社はS.O.W.ホールディングス傘下となる
	(株)S.O.W.アセットマネジメント宅地建物取引業者免許の登録 東京都知事(1)第95954号
2014年 2月 (平成26年)	(株)S.O.W.アセットマネジメント貸金業者の登録 東京都知事(1)第31514号
2014年 3月	(株)S.O.W.アセットマネジメント不動産投資顧問業登録規程に基づく登録 総合-第133号 総合不動産投資顧問業
2014年 9月	(株)S.O.W.アセットマネジメント金融商品取引業者の登録 関東財務局(金商)第2793号 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業開始
	(株)S.O.W.アセットマネジメントは、(株)エス・オー・ダブリューの投資助言業・同付随事業の権利義務等を吸収分割の方法により承継
2014年 11月	(株)S.O.W.アセットマネジメントは、(株)S.O.W.アセットファイナンスの投資事業組合管理業務・同付随業務の権利義務等を吸収合併(同社は解散)の方法により承継
2015年 1月 (平成27年)	決算期11月1日から10月末日までを、4月1日から3月末日までに変更
2019年 1月 (平成31年)	(株)S.O.W.アセットマネジメント貸金業の廃業
2019年 2月	株主の異動(株)S.O.W.ホールディングスから関電不動産開発(株)に伴い、商号を関電アセットマネジメント(株)に変更
2022年 7月	本店所在地移転 東京都中央区京橋1丁目11番地1号

会社名 キンカ・アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 105-6033 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号

電話 03-5425-6771 ファックス 03-5425-6774

HPアドレス <https://www.kinka-am.co.jp/>

代表者 代表取締役 徐 智俊

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1758号 登録年月日 2008年3月7日

協会会員番号 012-02092

業務開始年月 2007年8月24日 資本金 0.7億円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03-5425-6771

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
提携企業	株式会社青山総合会計事務所	東京都港区虎ノ門二丁目10番4号

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社金衛	50.0%		%
Magnum Opus International Holdings Limited	50.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年5月期	140	164	28	2	231
2022年5月期	149	177	36	24	230
2021年5月期	135	178	26	18	207

5. 組織

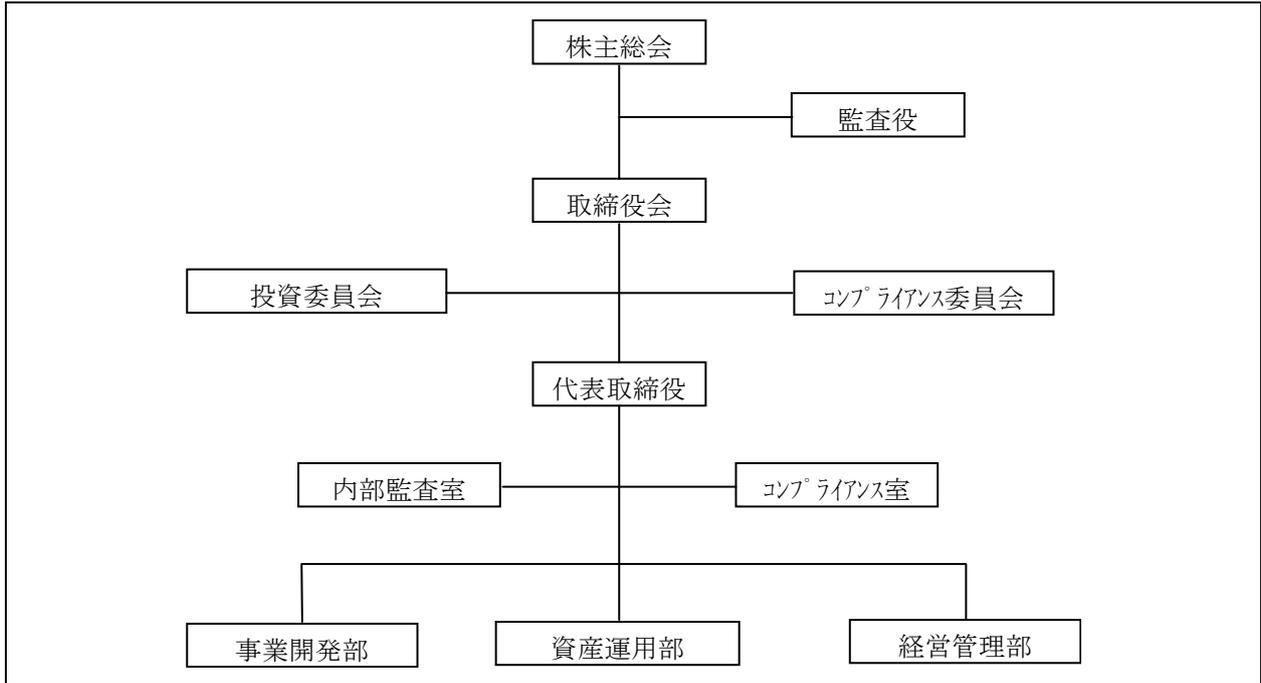
①役職員総数 12 名

②運用業務従事者数 4 名

内 ファンド・マネージャー数 名、平均経験年数 年 月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	23	-	82,256	-	1	1	10,764	10,764
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	23	0	82,256	0	1	1	10,764	10,764
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		23	0	82,256	0	1	1	10,764	10,764

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	23	-	82,256	-
国内その他	-	-	-	-
国内合計	23	0	82,256	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

資産運用は、中長期運用を旨とし、購入時には徹底したデューデリジェンスを実施し、地域特性などの考慮し、資産価値の分析的確に行い、顧客の資産を守るため、リスク管理を徹底して行い、不動産ファンド等業務の適正な運営を遂行することを基本原則とします。

当社は透明性と誠実さをモットーにし、顧客とのコミュニケーションを大切にしており、お客様のニーズや目標を理解し、信頼性と効率性を追求することで、資産運用において最適なパートナーとなることを目指しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

以下のプロセスに従い、投資に関する意思決定を行います。

- ①資産運用部が情報を収集し、購入・売却候補を決定し、デューデリジェンスを実施したうえで資産購入・売却案件を起案し、資産購入・売却条件を決定します。
- ②上記案件をまず、コンプライアンス・オフィサーが法令・定款・諸規程遵守の観点から審査し、問題ないと判断される案件は代表取締役の決裁を経て、投資委員会に持ち込まれます。
- ③投資委員会は付議された案件を検討し、資産購入・売却条件等を承認します。
- ④次にコンプライアンス委員会がこれを法令遵守、コーポレートガバナンスの観点から検討し、承認します。
- ⑤コンプライアンス委員会が承認した当該案件は、取締役会に付議され、取締役会の決議をもって当該資産購入・売却案件が決定されます。
- ⑥取締役会により決議された資産購入・売却案件を資産運用部が実行します。

※投資委員会及びコンプライアンス委員会には、不動産鑑定士・公認会計士の資格を有する有識者を外部委員として迎え、中立的な立場より投資判断に参画していただいております。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約及び投資顧問契約における報酬額、報酬料率等につきましては、案件の特性、業務内容等を踏まえて、顧客毎・個別契約毎に、顧客と協議のうえ定めるものとします。

11. その他、特記事項

私共、キンカ・アセットマネジメント株式会社は、青山総合会計事務所グループにおける不動産の証券化・流動化事業の更なる発展を目指し、2007年8月にASAアセットマネジメント株式会社として設立されました。

設立以来、当社は不動産の証券化・流動化インフラサービスとアセットマネジメント業務を中心に、不動産投資・運用の総合サービス事業を積極的に展開し、現在の受託資産はオフィス・レジデンシャル・商業施設・ホテル・ケアハウス等多岐にわたり、不動産金融ビジネス業界では独立系アセットマネジメント会社としてそのポジショニングを認知されるに至っております。

一方、日本国内の不動産市場における競争が激化する中、当社は更なる成長を目指し、業務の受託ルート拡大および資本力を活かした事業戦略展開が急務となっております。そのため、2018年2月28日付で青山総合会計事務所グループが保有する当社株式を全てGolden Meditech Holdings Limited(金衛医療集団有限公司)グループに譲渡いたしました。Golden Meditech Holdings Limitedは、統合医療機器、ヘルスケアサービス、臍帯血保管、病院管理、漢方薬開発を含む5つのセグメントを運営しており、日本への不動産を中心とした長期投資を本格的に進める計画です。

また、不動産長期投資の一環として、2018年にホテル用素地を取得し、ラグジュアリーホテル開発にも着手しました。この経験を活かし、昨年からは国内外投資家が取得したホテル案件の資産運用受託が増加しております。当社としては、この分野の強みをさらに高めるために、体制を強化し、より質の高いサービスを提供することを目指しております。

2019年11月18日より、商号をキンカ・アセットマネジメント株式会社に変更致しました。今後も、当社は顧客のニーズに応じた柔軟な不動産運用を行い、信頼性と効率性を追求し、持続的な価値を創造することを目指しております。

会社名	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社				
所在地	〒 100-6113 東京都千代田区永田町二丁目11番1号				
電話	03-3596-7090	ファックス	03-3596-7091		
		HPアドレス	http://www.cushmanwakefield.com		
代表者	代表取締役 田中 義幸				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第951号	登録年月日	2007年9月30日		
協会会員番号	012-02032				
業務開始年月	2005年10月14日	資本金	32,250万円		
作成担当者	管理部	電話	03-3596-7090		

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
親会社の子会社	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
親会社の子会社	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・コンストラクション合同会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
関連会社	SBIリートアドバイザーズ株式会社	東京都港区新橋一丁目18番1号

3. 主な株主

株主名	議決権保有比率	株主名	議決権保有比率
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド投資顧問株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

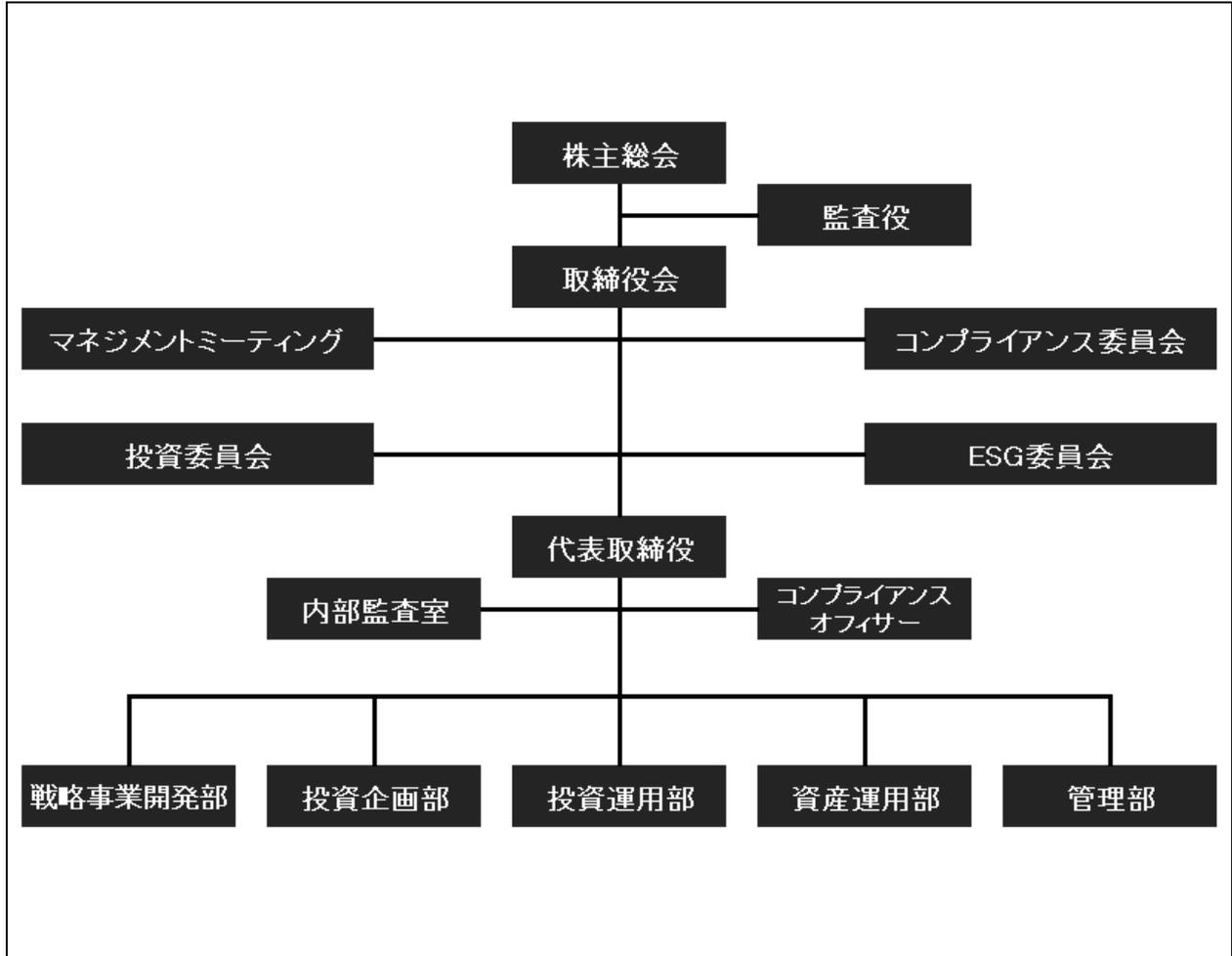
(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	856	1,341	403	273	2,447
2022年12月期	1,036	1,501	730	730	2,111
2021年12月期	501	759	400	400	2,104

5. 組織

- ①役職員総数 34 名
 ②運用業務従事者数 8 名
 内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 15 年 10 ヶ月
 ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 15 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	7	6	31,706	26,822	15	—	133,936	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	7	6	31,706	26,822	15	—	139,936	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		7	6	31,706	26,822	15	—	139,936	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	7	6	31,706	26,822
国内その他	—	—	—	—
国内合計	7	6	31,706	26,822
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国その他	—	—	—	—
外国合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバルその他	—	—	—	—
グローバル合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメントは、わが国においてオフィス・レジデンシャル・物流・データセンター・ホテル・リテール等の運営・管理のノウハウを蓄積し、私募ファンドの黎明期から、今日に至るまで100社を超えるSPCの設立管理、数千億円にのぼるファンドの組成・運用実績を重ねてまいりました。
- 運用対象地域は東京を中心に北海道から九州まで全国で実績を有しています。
- これまでに培った専門性とクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・グループのグローバルなネットワークを活用し、今後とも、投資家の皆様の中長期にわたる収益最大化に努めます。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資一任に関する意思決定プロセスは以下のとおりです。

投資運用部のファンド・マネージャーは不動産市場動向・パフォーマンス分析等をもとに投資対象物件を選定し、投資計画を策定して上程します。

コンプライアンス委員会（弁護士資格を有するコンプライアンス・オフィサー、管理部門責任者、常勤取締役、社外専門家（弁護士・不動産鑑定士各1名）で構成）は、必要な場合には上程された投資計画に関し、法令遵守の観点から審査します。議決は全会一致をもって行います。

投資委員会（コンプライアンス委員会メンバーに加えて各部の長などで構成）は投資計画の内容を審査し、その議決は多数決で決めます。なお、コンプライアンス・オフィサーまたは社外専門家である弁護士もしくは不動産鑑定士のうち一人でも賛成しない場合は、否決されます。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬体系は、運用受託報酬、投資助言報酬ともに主に以下の4つに区分され、個別契約毎にお客様と協議のうえ、決定します。

- **期中運用報酬** 投資物件の運用期間中、一定の算式によって算出される合計額
- **アキュジション報酬** 投資物件の取得時に取得額等に応じて計算される金額
- **ディスポジション報酬** 投資物件の処分時に投資物件の処分額等に応じて計算される金額
- **インセンティブ報酬** 投資の終了時に、あらかじめ定めた投資リターン水準を超過する利益額に料率（20%～50%程度）を乗じた金額

11. その他、特記事項

- クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W）は創業100年を超える世界最大級の総合不動産サービス会社です。60カ国400拠点の52,000人のプロフェッショナル*が、不動産ソリューションのプラットフォームを駆使し、グローバルな視点とローカルに根差した知見を融合させることにより、不動産価値を最大化させるお手伝いをいたします。

*数字はいずれも概数です。

- C&Wはニューヨーク証券取引所に上場しています。
- C&Wは、お客様に最高の知見を提供できるよう、以下のことを大切にします。
 - ▶ 変化する市場と機会を理解すること
 - ▶ あらゆる機会に機敏にアプローチし、お客様中心の適応性のあるソリューションを確実に提供すること
 - ▶ お客様の期待を超える成果を追求する姿勢
 - ▶ 協力し合いながら人材を育成し、他では見られない新しいソリューションを生み出すこと
- C&Wはわが国においても東京を拠点にアセットマネジメント業務のほか、売買仲介、鑑定評価、リーシング、テナントレップ、リテール・サービス、グローバルオキュパイヤーサービス、コンストラクションなど、不動産に関するフルラインのサービスを展開し、お客様のニーズにお応えします。

会社名 グッドマンジャパンファンズ株式会社

所在地 〒 100-6736 東京都千代田区丸の内1-9-1 グラントウキョウノースタワー 36階

電話 03-6910-3310 ファックス 03-6910-3311

HPアドレス <http://www.goodman.com>

代表者 代表取締役 廣畑 実

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1630号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02039

業務開始年月 平成19年1月 資本金 1.75億円

作成部署 リスク&コンプライアンスディビジョン 電話 03-6910-3310

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
グッドマンジャパン(株)	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

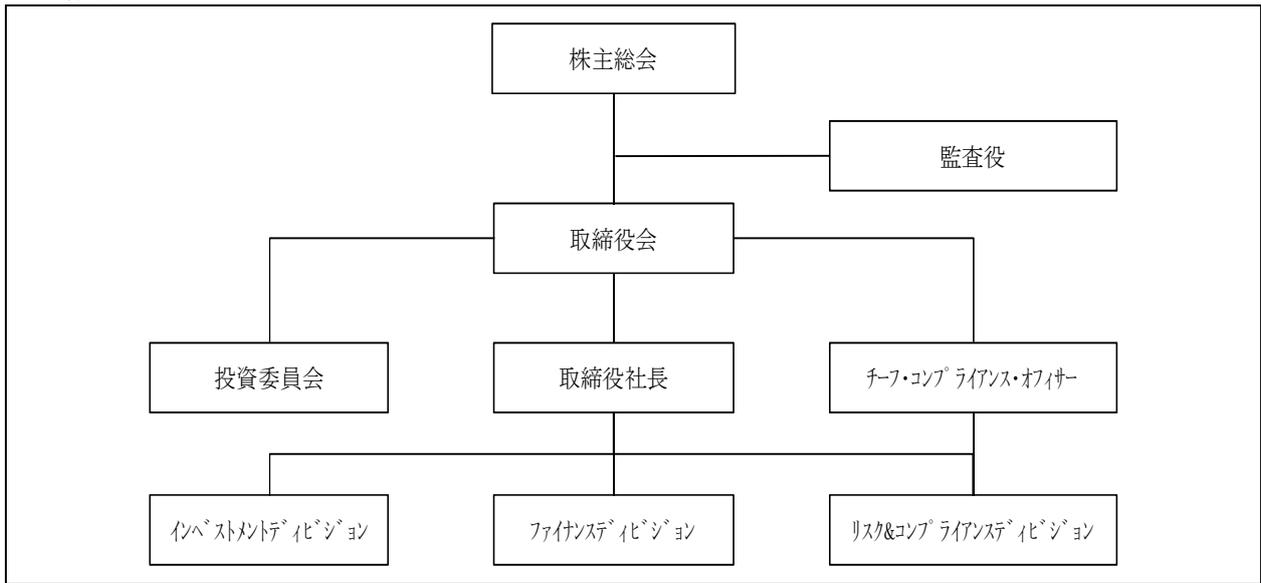
(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年6月期	2,900	2,900	1,753	1,201	1,420
2022年6月期	3,000	3,000	2,117	1,452	1,671
2021年6月期	2,600	2,600	1,614	1,106	1,325

5. 組織

- ①役職員総数 17 名
- ②運用業務従事者数 14 名
内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 18 年 9 カ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	22	4	376,903	36,634	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	22	4	376,903	36,634	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		22	4	376,903	36,634	0	0	0	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	22	4	376,903	36,634
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	22	4	376,903	36,634
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

<独自の案件ソース>

グッドマンジャパングループは、一般の不動産会社、銀行、建設会社等からの不動産情報に加え、既存顧客のニーズはもちろん、グッドマングループのグローバルネットワークにより、国内外の優良な顧客情報を豊富に保有しています。

グッドマンジャパングループは、かかる独自の顧客情報をベースに、顧客候補の要望に沿った立地及び設備を提供するBTS（Build-to-Suit）やマルチテナント方式の物流施設の開発・運営を行っています。

<良質な投資ポートフォリオ>

グッドマングループが強みとしているテナント情報及びリーシングノウハウから、高稼働の既存物件に加え、BTS（Build-to-Suit）やマルチテナント方式による、優良テナントの長期契約を前提とした物流施設の開発により、近代型物流倉庫による良質なポートフォリオを運用しています。

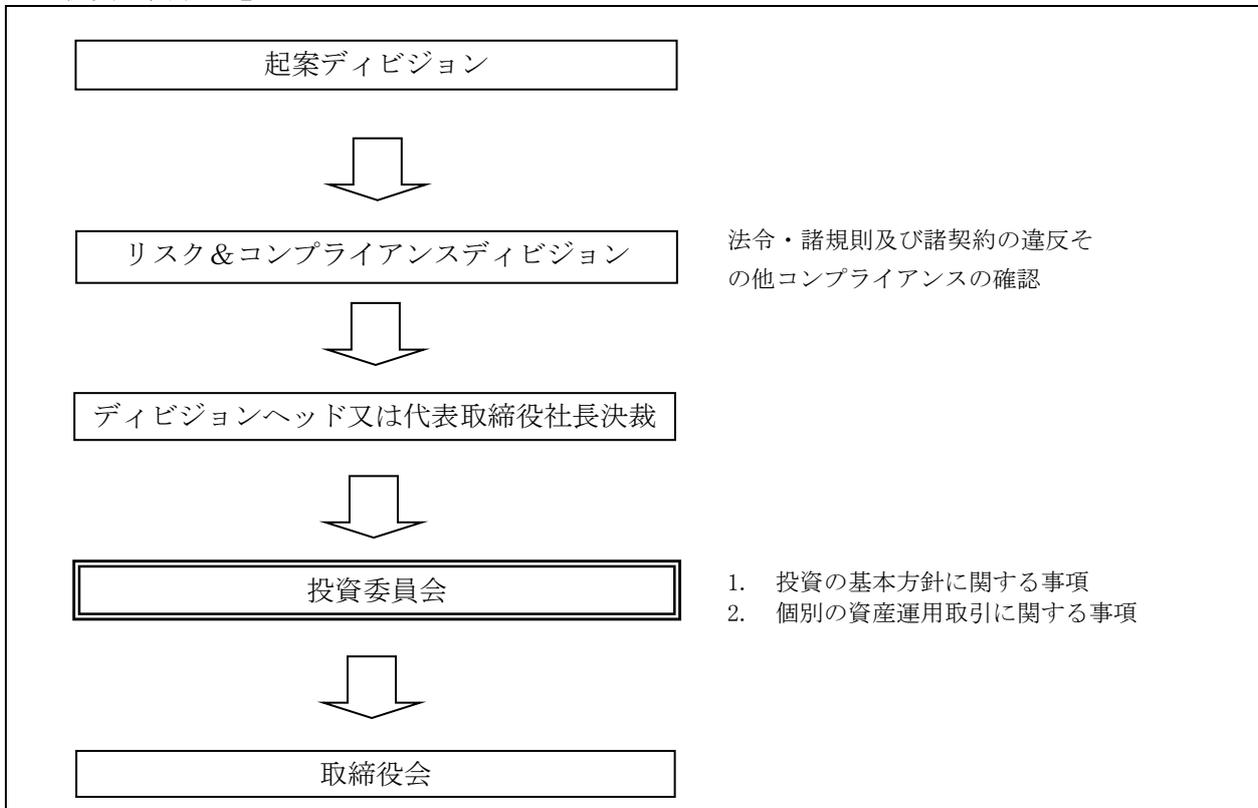
<広範かつ厳格なデュー・デリジェンス>

テナント評価、市場・物流調査、収益計画、物理的調査、法的調査など、プロフェッショナルな視点から、グローバルスタンダードの広範かつ厳格なデュー・デリジェンスを行います。

<運用スタイル>

物流不動産に特化し、様々なサービスラインを有するグッドマンジャパングループの総合力を活かし、開発前段階から稼働済段階に至るまで、投資家の要望に応じて、あらゆる投資機会を捉え、物流不動産を投資対象とするポートフォリオを組成し、運用を行います。

9. 投資に関する意思決定プロセス



○投資委員会

投資委員会は、当社が投資一任契約を締結し、委託を受けた資産の運用に関する事項を審議し、決定すること等を目的とします。

投資委員会は、代表取締役、チーフ・インベストメント・オフィサー、チーフ・ファイナンシャル・オフィサー、及びチーフ・コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス担当役員をもって構成されます。なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス担当役員は、投資委員会の審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

なお、以下の事項については、投資委員会における承認の後、その一部については取締役会へ付議します。

1. 投資の基本方針に関する事項
 - 1) 受託運用資産の運用に係る資産運用ガイドラインの案（資産の取得・売却、資金調達等の基本方針等を含む。）、及び改定案の策定
 - 2) 資産管理計画書案及び各営業期間の年度管理計画案（修繕計画等を含む。）並びに各改定案の策定
 - 3) その他投資方針に係る重要事項に関する取締役会への付議議案
2. 個別の資産運用取引に関する事項
 - 1) 顧客による新規資産の取得案及び保有資産の売却案等についての案件の選定、及び条件の策定
 - 2) 顧客の新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルディング・マネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等の締結
 - 3) 顧客の資金調達案の策定
 - 4) その他受託運用資産の運用・資金調達にかかる重要事項に関する取締役会への付議議案

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約に関する報酬は、以下の3種類の報酬を基本とし、受託資産の規模やサービスの内容等に応じて、お客様と個別にご相談のうえ、決定します。

①基本管理報酬

事業期間を通じて、お客様が保有するすべての資産について、その評価額もしくは取得額に、一定の料率（年率）を乗じて計算する金額とします。

②取得報酬

各資産の購入価格（消費税相当額を含まない）に一定の料率を乗じて計算する金額とします。

③成功報酬

投資一任契約の終了時に、お客様の投資リターンが予め決められたIRRを超えた場合に、超過した分の一定割合を成功報酬とします。

11. その他、特記事項

グッドマンジャパングループは、オーストラリアを拠点とする世界的なインダストリアル不動産企業であるグッドマンの日本における戦略的拠点です。

グッドマンジャパングループは、物流施設の開発・運営・保有において、グッドマングループから様々なサポートを受ける一方、グッドマングループのグローバルネットワークの一躍を担うことで、近代型物流倉庫の開発・運用に取り組んでいます。

会社名 株式会社クラフト

所在地 〒 103-0026 東京都中央区日本橋兜町6-5 兜町第六平和ビル3階
 電話 03-3527-3667 ファックス 03-3527-3668
 HPアドレス <https://www.craft-investment.com/>

代表者 代表取締役 坂本知太
 金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2772号 登録年月日 平成26年4月17日
 協会会員番号 012-02680
 業務開始年月 平成25年11月22日 資本金 20,000,000円
 作成部署 管理部 電話 03-3527-3667

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
坂本知太	50%		
株式会社KJ	28%		
株式会社バンブーフールド	22%		

4. 財務状況 (直近3年度分)

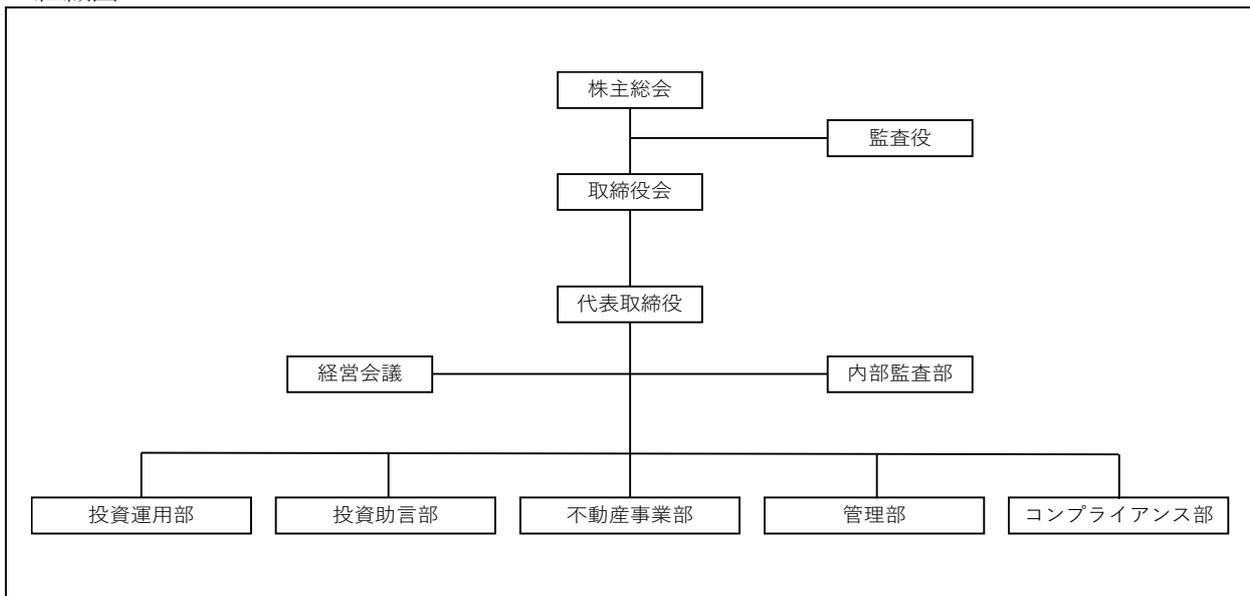
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	9.0	162.2	12.5	9.0	49.9
2023年3月期	0	221.5	7.2	5.5	40.8
2022年3月期	0	72.2	4.5	3.2	35.1

5. 組織

- ① 役職員総数 8 名
- ② 運用業務従事者数 5 名
 内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 14 年 3 カ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券					2	0	3,290	0
	その他								
内	国内 合計					2	0	3,290	0
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計								
総合計						2	0	3,290	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型					
国内 その他					
国内 合計					
外国不動産関連有価証券特化型					
外国 その他					
外国 合計					
グローバル不動産有価証券特化型					
グローバル その他					
グローバル 合計					

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

クラフトでは投資アドバイザー、投資運用、投資銀行業務、M&A、不動産投資のプロフェッショナルのノウハウを併せ、顧客ニーズに合った運用プラットフォームを提供致します。
当社の資産の運用に係る投資方針は顧客によるものとなりますが、預かり資産の成長を図ることを目的とし、投資判断の精度を維持・向上するため、経済全般、個別銘柄、債券市場、並びにインデックスの需給バランス等について徹底したリサーチ活動を行い、短期的な投資を行うのではなく、中長期的かつアクティブな運用を目標とします。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資プロセスについては下に基づいて行います。

- 1、運用部門にて、顧客の運用目的を踏まえて、投資対象、資産配分など運用方針の決定を行います。
- 2、運用方針に基づき分析、スクリーニングを行い、ポートフォリオを作成します。
- 3、具体的な資産配分に当たっては、顧客毎の運用ガイドラインに従った投資資産の選別を行います。
- 4、投資後はポートフォリオの定量的かつ定性的（ガバナンスや内部管理体制等）なリスクモニタリングを行います。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

・投資一任運用報酬率

投資一任契約に係る報酬は、運用対象資産に応じて当社運用報酬率を適用し、成功報酬についても別途設定いたします。運用資産規模に応じて顧客との協議にて報酬率を決定する場合があります。

・投資助言報酬率

投資助言契約に係る報酬体系は、対象案件に応じて顧客との協議の上、決定いたします。

11. その他、特記事項

会社名 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社
 所在地 〒 100-0004 東京都千代田区大手町一丁目5番1号
 電話 03-4346-0650 (代表) ファックス 03-4346-0695
 HPアドレス https://www.garc.co.jp/
 代表者 代表取締役社長 山内 和紀
 金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第322号 登録年月日 平成19年9月30日
 協会会員番号 012-02035
 業務開始年月 平成14年7月1日 資本金 4億円
 作成部署 企画総務部 電話 03-4346-0650

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権保有比率	株主名	議決権保有比率
明治安田生命保険相互会社	10.0%	ダイヤモンド・スポーツクラブ株式会社	4.9%
近鉄グループホールディングス株式会社	10.0%	近鉄保険サービス株式会社	4.9%
森ビル株式会社	10.0%	森喜代株式会社	4.9%
株式会社三菱UFJ銀行	5.0%	三菱HCキャピタル株式会社	4.9%
三菱UFJ信託銀行株式会社	5.0%	株式会社三菱総合研究所	3.8%

4. 財務状況 (直近3年度分)

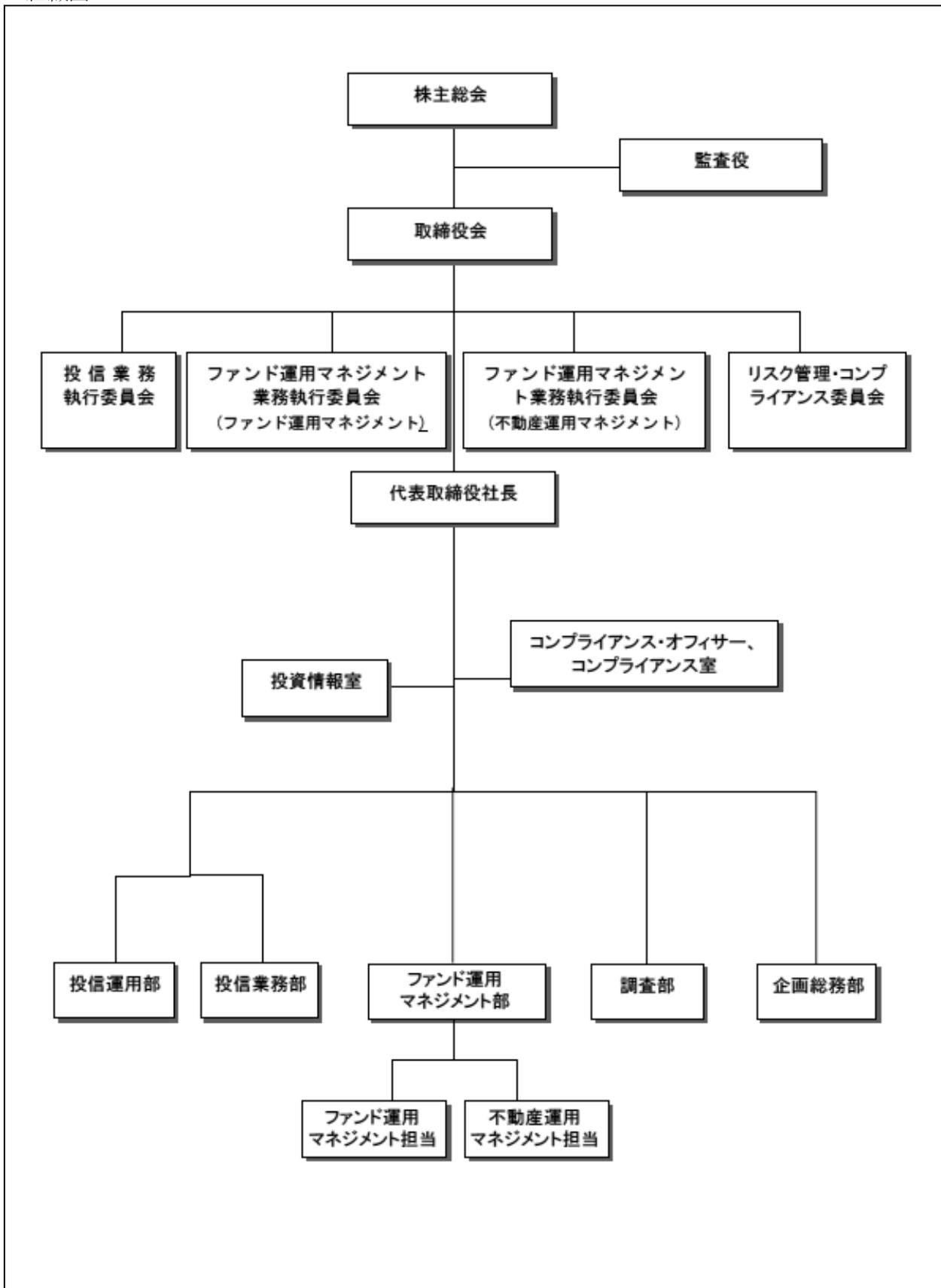
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	1,095	2,549	1,393	878	5,236
2023年3月期	971	2,129	1,034	714	4,592
2022年3月期	837	1,994	1,037	716	4,109

5. 組織

- ①役職員総数 54 名
 ②運用業務従事者数 17 名
 内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 18 年 5 カ月
 ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 23 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	11	-	108,589	-	10	-	137,860	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	11	-	108,589	-	10	-	137,860	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		11	-	108,589	-	10	-	137,860	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		11	-	108,589	-
国内その他		-	-	-	-
国内合計		11	-	108,589	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国その他		-	-	-	-
外国合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバルその他		-	-	-	-
グローバル合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

(1) 投資一任業務（ファンド運用マネジメント部（ファンド運用マネジメント担当））

当社は、中長期の安定した不動産運用を志向される投資家の皆様のために、その多様な投資ニーズに沿った優良な投資機会をご提供すると共に、クオリティの高いアセットマネジメントを通じ「お客様の最大利益達成」を目指します。

当社が手掛ける不動産ファンドにおいては、当社の強みを最大限活用した多彩な運用ノウハウ（競争力のある優良投資物件のソーシング、最適な運用ピークル（SPC）の選定・セットアップ、ファイナンス・ストラクチャーに関する助言、高品質のアセットマネジメントサービスの提供等）に加え、透明性の高い情報開示体制を確立することで、お客様の多彩なニーズに的確に応えて参ります。

(2) 投資助言業務（ファンド運用マネジメント部（ファンド運用マネジメント担当）、ファンド運用マネジメント部（不動産運用マネジメント担当））

当社は、国内外の不動産投資家・不動産オーナーを始めとした様々なお客様に対し、「お客様の最大利益達成」を目的として、不動産投資にかかる多面的なアドバイスを提供致します。

不動産・金融・建築の各分野に精通したプロフェッショナルが、これまでに培った豊富な運用ノウハウを活用し、お客様の不動産運用におけるPM・ゼネコン等を始め様々なチャンネルからの情報を網羅的に集約・分析し、的確なアドバイスを実施します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

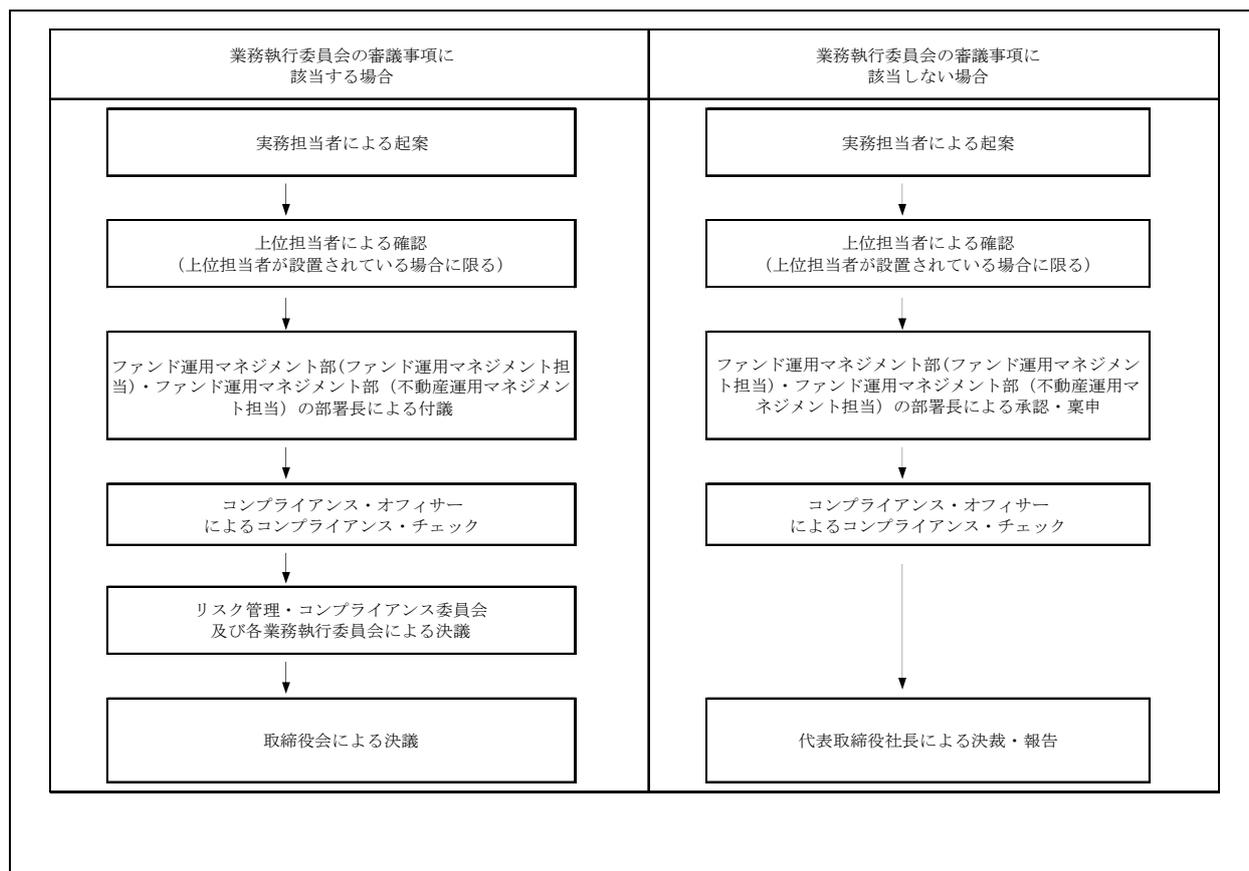
(1) 各業務執行委員会の審議事項に該当する場合

- ①実務担当者により起案され、コンプライアンス・オフィサー等によるチェックを経た審議事項については、各業務執行委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に付議されます。
- ②リスク管理・コンプライアンス委員会には、その委員長たる代表取締役社長、執行役員、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室長等が出席します。
- ③リスク管理・コンプライアンス委員会は、当該審議事項につきリスク管理及びコンプライアンスの面からの審議を行い、決定を行います。この結果必要がある場合、当該委員会は、当該審議事項の停止若しくは改善等の措置を担当部署に命じることができるものとします。
- ④各業務執行委員会が決議した事項のなかで、取締役会への付議を要する事項がある場合は、取締役会が開催され、審議決定がなされるものとします。決定が行われた審議事項については、担当部署が決定事項の遂行管理を行います。

(2) 各業務執行委員会の審議事項に該当しない場合

各業務執行委員会の審議事項に該当しない案件については、上記と同様に、各実務担当者における起案、担当部署長による承認・稟申を経て、コンプライアンス・オフィサー等によるチェック（※）を受け、最終的に代表取締役社長（ただし、当社の内規により決裁権限について別に定めた場合においては、その決裁権限者）により決裁がなされます。

（※）コンプライアンス・オフィサーは、かかるチェックの結果、当該案件について法令等に違反する事例又はそのおそれがある事例を発見した場合その他コンプライアンス上の重要な事項があった場合は、担当部署に対してその旨の指摘を行ったうえで、すみやかにリスク管理・コンプライアンス委員会の開催を要請します。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

(1) 運用受託報酬

当会社の締結する投資一任契約の相手方たる顧客から委託を受けて行う業務の対価たる報酬の体系については、業務内容等を勘案のうえそれぞれの契約において個別に規定されるものとします。

(2) 投資助言報酬

当会社の締結する投資助言契約の相手方たる顧客から委託を受けて行う業務の対価たる報酬の体系については、業務内容等を勘案のうえそれぞれの契約において個別に規定されるものとします。

会社名 KICアセット・マネジメント株式会社

所在地 〒 101-0054 東京都千代田区神田錦町三丁目19番 楠本第三ビル8階

電話 03(5577) 7924 ファックス 03-5577-7927

HPアドレス <https://www.kicholdingsgrp.com>

代表者 代表取締役社長 渡邊 信秀

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2518号 登録年月日 2011年3月28日

協会会員番号 012-02988

業務開始年月 2011年3月 資本金 90,000千円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03(5577) 7924

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
KICホールディングス株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	18	523	8	4	226
2022年12月期	67	581	123	108	221
2021年12月期	200	264	-22	-16	113

5. 組織

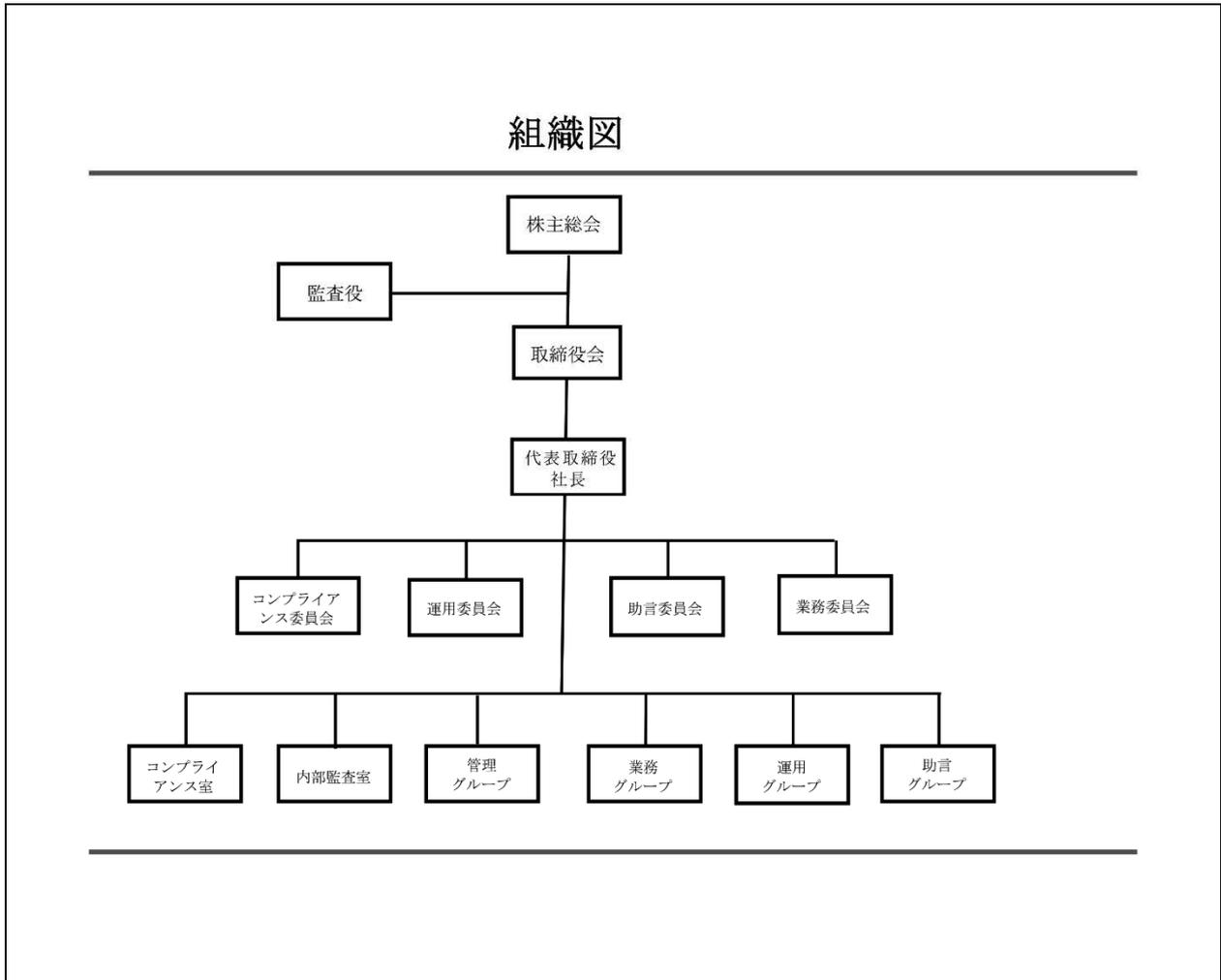
① 役職員総数 20 名

② 運用業務従事者数 8 名

内 ファンド・マネージャー数 _____ 名、平均経験年数 _____ 年 _____ カ月

③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	1	—	3,820	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	1	—	3,820	—	—	—	—	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		1	—	3,820	—	—	—	—	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	—	3,820	—
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	1	—	3,820	—
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国 その他	—	—	—	—
外国 合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバル その他	—	—	—	—
グローバル 合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

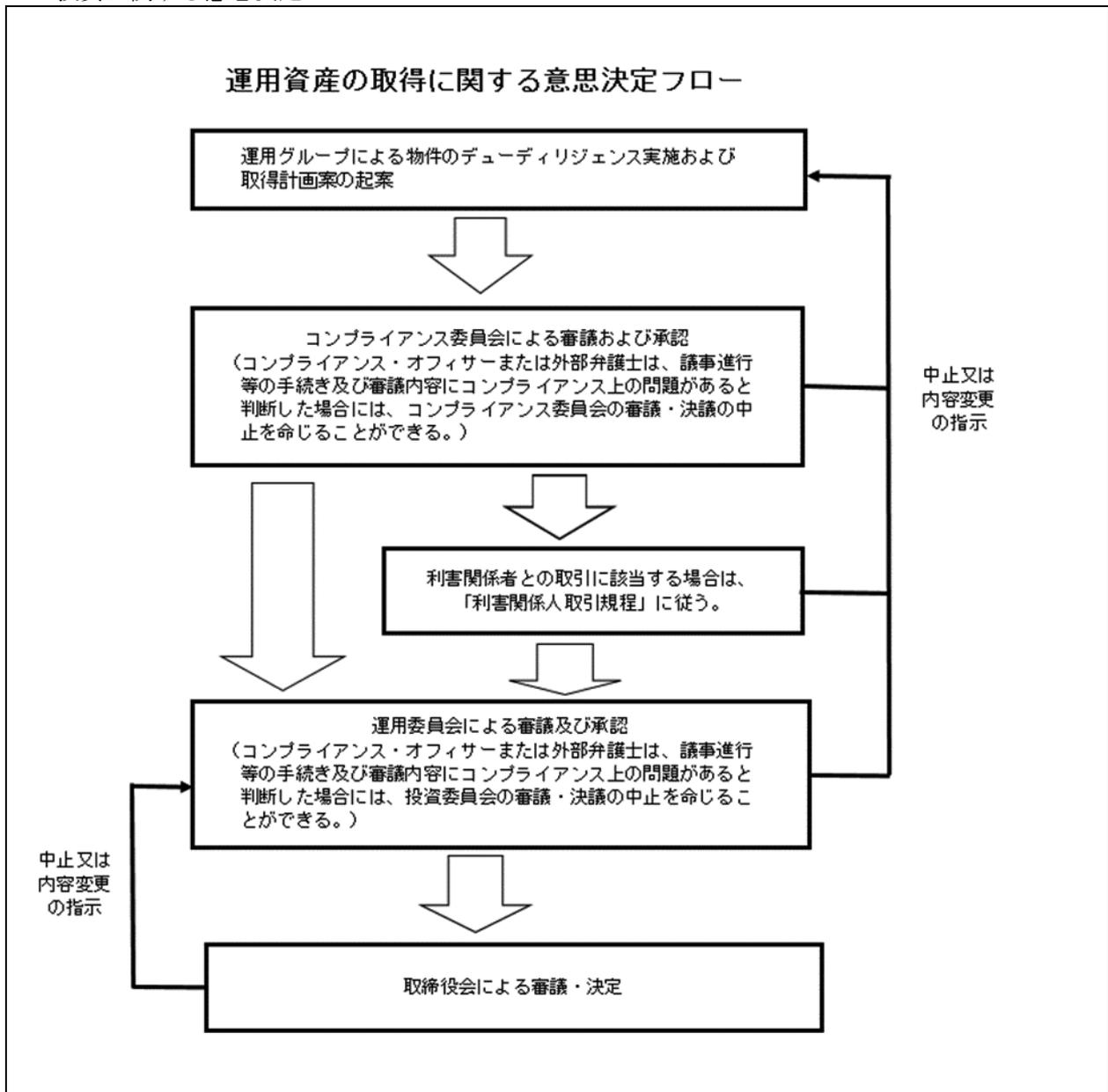
当社は、主として物流施設を運用の対象とする独立系のアセットマネジメント会社で、「より良い金融商品をより多くのお客様へ」をミッションとして、国内外の不動産投資・開発事業に精通した当社スタッフが、お客様に魅力的な金融商品と最高のサービスをお届けできるよう取り組んでいます。

（運用の特色）

当社の運用の特色は以下のとおりです。

- 投資対象となる物流施設は、投資額 40～50 億円、延床面積 5,000 坪前後の中大型規模の施設。
- 施設は、マルチテナント型ではなく、特定のテナントのニーズに応じて仕様や設備を決定する BTS（ビルド・トゥ・スーツ）型、または専用センター型が中心。
- 投資対象地域としては、物流施設への需要の大きい首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉・茨城）を主たる対象エリアとし、特に、公共交通機関や高速道路へのアクセスに便利な物流適地を厳選。
- 運用スタイルはバリューアッド、オポチュニスティックのリターン追及型。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

【運用受託報酬】

- ・報酬体系は、最低報酬額10万円から顧客の投資総額に対し5%の料率を乗じて算出した金額の範囲を基準とし、具体的な報酬額は、個別の契約毎に、当該報酬体系を基準に顧客と協議の上決定いたします。
- ・上記報酬体系は個別の契約毎に当社が提供するサービスについて、顧客と協議のうえ決定されるため、顧客との個別協議によって変更される場合があります。

【投資助言報酬】

- ・報酬体系は、投資総額の1%～5%の範囲を基準とします。
- ・上記報酬体系は個別の契約毎に当社が提供するサービスについて、顧客と協議のうえ決定されるため、顧客との個別協議によって変更される場合があります。

11. その他、特記事項

--

会社名 京阪アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 540-0008 大阪府大阪市中央区大手前一丁目7番31号

電話 06-6946-5188 ファックス 06-6946-5187

HPアドレス <https://www.keihan-am.co.jp>

代表者 代表取締役社長 福嶋 誠宣

金融商品取引業登録番号 近畿財務局長(金商)第379号 登録年月日 2014年8月20日

協会会員番号 022-00271

業務開始年月 2014年10月 資本金 1億円

作成部署 企画・管理部 電話 06-6946-5188

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
京阪ホールディングス株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	87	462	230	148	762
2023年3月期	83	415	183	117	671
2022年3月期	49	396	169	109	604

5. 組織

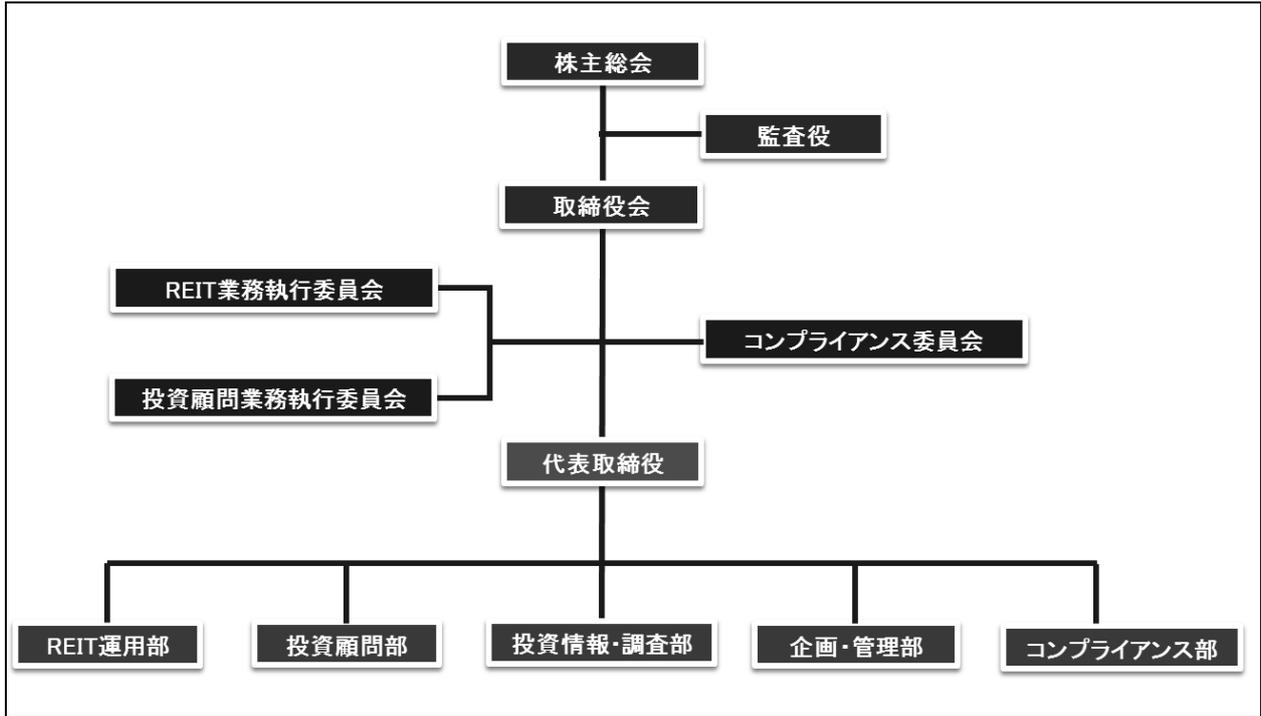
①役職員総数 26 名

②運用業務従事者数 9 名

内 ファンド・マネージャー数 名、平均経験年数 年 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 9 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	9	-	40,487	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	-	-	-	-	9	-	40,487	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		-	-	-	-	9	-	40,487	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	-	-	-	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、以下に掲げる経営理念や行動指針を念頭に投資、運用を行います。

＜経営理念＞

私たちは、投資家の皆さまの信頼を事業活動の原点におき、京阪グループの「安全・安心」の文化と広範なネットワークを基盤とする、健全で質の高い金融サービスを通じ、豊かで快適な生活環境の創造と社会の発展に貢献します。

＜行動指針＞

1. 投資家の皆さまのニーズに適合した金融サービスの提供
2. 地域・社会への貢献
3. 法令・社会規範の遵守
4. 社会とのコミュニケーションの重視と情報資産の適正な管理
5. 自由闊達な企業風土の確立とコーポレートガバナンスの重視

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社は、別に定める「組織規程」及び「職務権限規程」に基づき、業務執行に係る権限及び責任を、組織相互間の牽制機能を含む内部統制が発揮される構造で分掌し、別に定める「職務権限規程」、「取締役会規程」、「REIT業務執行委員会規程」、「投資顧問業務執行委員会規程」、「コンプライアンス委員会規程」その他の社内規定に基づいて、会議体の決議又は稟議書の起案・承認により資産の運用に係る投資方針等の決定を行います。

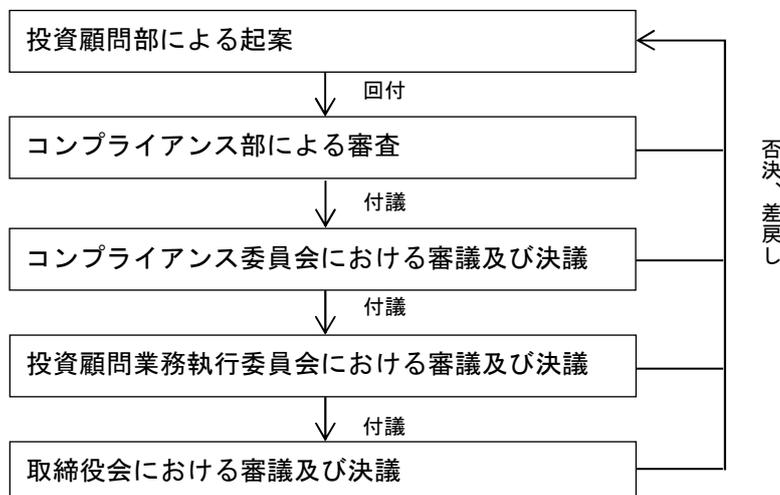
また、投資方針等、資産の運用又は助言に係る事項の内容等については、法令等及び資産運用委託契約、投資一任契約等の定めに従うほか、別に定める「金融商品取引業務に関する業務取扱規程」、「利害関係者取引規程」等の社内規定で設けた基準等に準拠し、手続きを行います。資産の運用又は助言に係る業務運営体制の概要は、以下のとおりです。

1. 資産の運用又は助言に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

投資一任契約ごとに、当該契約に即して、運用方針を策定します。運用方針は、投資運用の基本方針に基づき、投資目的や投資資金の特性等に応じて策定します。

投資助言業務は、投資顧問契約ごとにその契約内容に応じて、助言を行うための有価証券等の価値等の分析手法、助言の方針等を定めたくえで行うものとします。

投資一任契約に基づく投資方針及び特別目的会社を顧客として投資助言業務を行う場合における助言方針の制定及び変更は、投資顧問部がその内容を検討のうえ起案し、以下の社内手順に従います。



2. 資産の運用又は助言を行う部門における運用体制

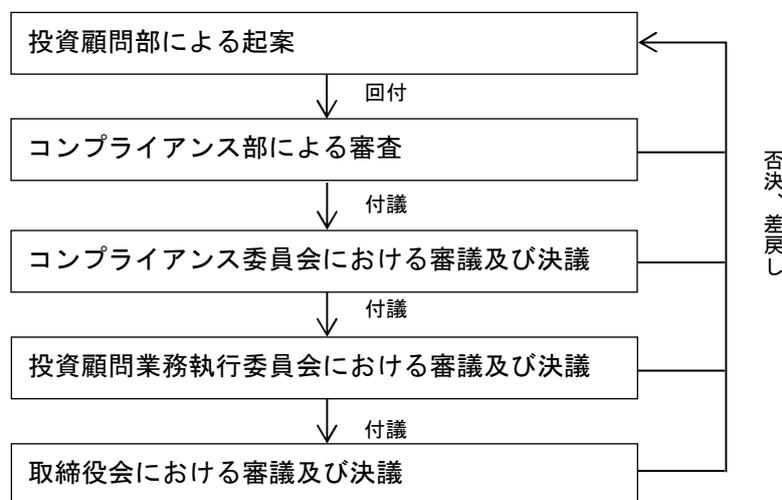
資産の取得及び売却に関する事項

A) デューデリジェンスの実施

- ① 投資一任契約に基づく投資運用業務及び顧客を特別目的会社とする投資助言に関し、投資対象の有価証券等（以下、「投資対象資産」といいます。）の取得又は売却を行おうとする場合、投資不動産等（投資対象資産に関する不動産等をいいます。以下、同じです。）について取引関係者等から入手した資料や現地実査等に基づいた調査を自ら行うとともに、外部の専門家に依頼して不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート等を取得し、取得又は売却に係る判断の基礎とします。
- ② 不動産鑑定士及びエンジニアリングレポート作成機関等は、投資不動産等に関する経済的調査、物理的調査及び法的調査等を適法かつ適切に評価でき、第三者性（独立性）の認められる者の中から、業務遂行能力、法令等遵守の状況及び態勢、信用リスク、報酬水準等を所定の基準に照らして総合的に検討し、公正に選定します。

B) 投資対象資産の取得又は売却の実行に係る意思決定手続

投資対象資産の取得若しくは売却の実行、その他投資一任契約に基づく指図等に係る投資判断、又は、投資顧問契約に基づく投資対象資産の取得若しくは売却に係る助言は、別に定める「職務権限規程」その他の社内規則に規定する手続きに則って意思決定を行います。なお、投資対象資産の取得又は売却に係る投資判断又は助言は、投資顧問部により検討のうえ起案し、以下の社内手順に従います。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社が取扱う金融商品又は当社が提供する業務は、その種類・内容、契約期間等の個別性が強く、報酬、手数料及び諸費用の額についても金融商品や業務の内容に応じて個別に決定されます。

会社名 KIAトラスト株式会社

所在地 〒 100-6035 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビル35F

電話 03-5157-1103 ファックス 03-5157-1104

HPアドレス <http://www.kia-trust.com/>

代表者 代表取締役社長 鄭 武壽 代表取締役副社長 顧 雪皎

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1741号 登録年月日 2021年11月

協会会員番号 012-02729

業務開始年月 2007年3月 資本金 50,000,000円

作成部署 運用事業本部 電話 03-5157-1103

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
鄭 武壽	94.50%		%
顧 雪皎	5.00%		%
矢野 雅士	0.50%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	0	345	86	56	247
2022年12月期	0	243	14	10	190
2021年12月期	0	208	-15	-16	180

5. 組織

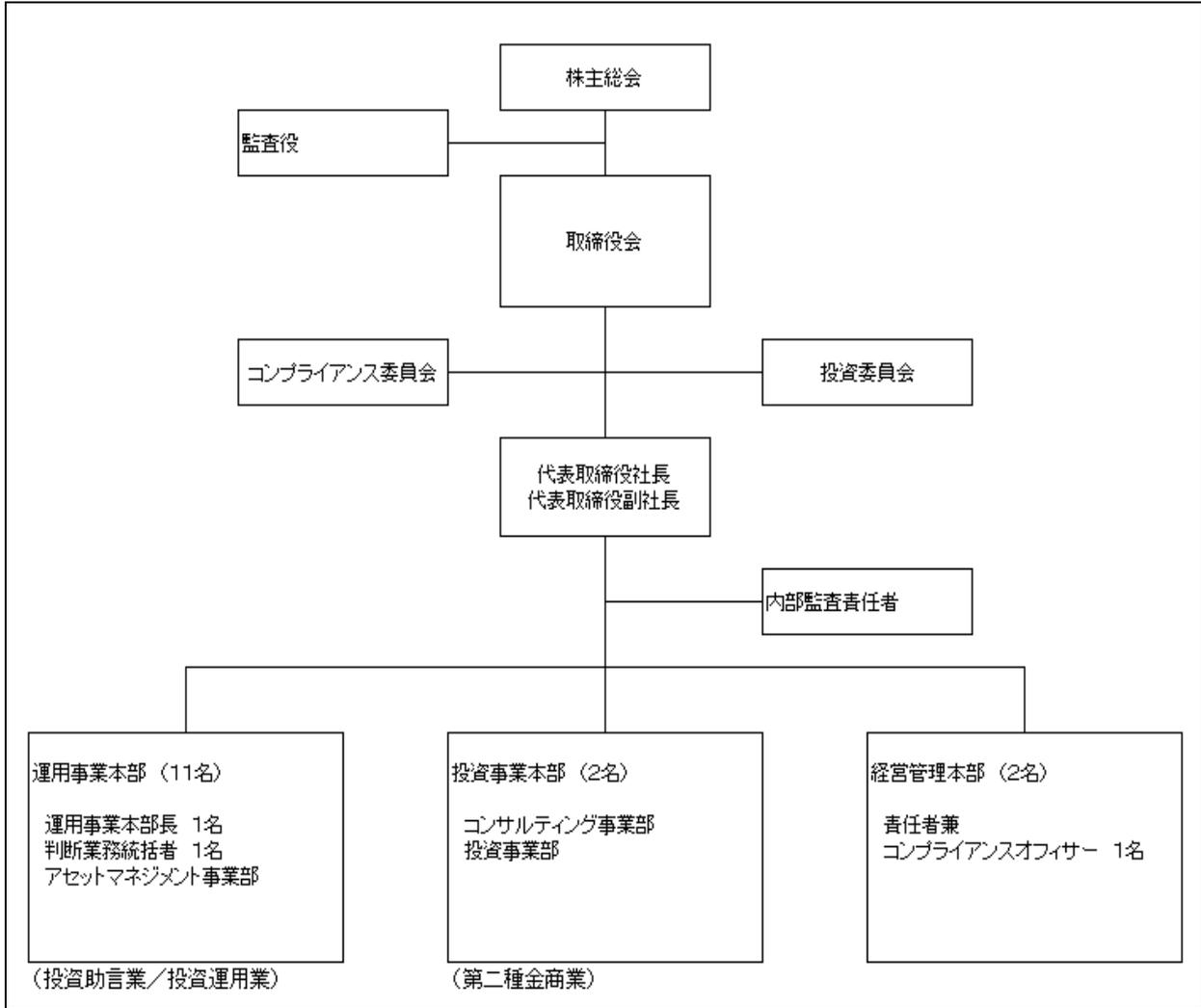
①役職員総数 19 名

②運用業務従事者数 9 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 13 年 〃 月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	9	—	31,566	—	1	—	1,970	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内合計	9	—	31,566	—	1	—	1,970	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		9	—	31,566	—	1	—	1,970	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	9	—	31,566	—
国内その他	—	—	—	—
国内合計	9	—	31,566	—
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国その他	—	—	—	—
外国合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバルその他	—	—	—	—
グローバル合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

1. All in one

当社は、霞ヶ関国際会計事務所グループに長年蓄積された資産の証券化・流動化、ストラクチャードファイナンスに関する会計税務等の経験やノウハウを活用し、金融・現物不動産問わず、プロフェッショナル集団として、日本国内をはじめとする世界中の富裕層、機関投資家に、コンサルティング、プロパティマネジメント、アセットマネジメントのサービスを“All in one”で提供しています。

2. 経営理念

私どもは、お客さまに信頼され、喜んでいただけることを第一とし、かつ、不動産という“個別かつ具体的な資産”を取り扱うにあたり、お客さまのニーズを的確にとらえた高品質なサービスを提供してまいります。

(1) 信頼：

お客さまから、いつまでも変わらない信頼を得るため、私どもは、常に誠意をもち、より深く、より密接なコミュニケーションを図ってまいります。

(2) 社会貢献：

私どもは、「社会に必要とされる企業」となるため、常に新しい価値を創造する事業を展開し、また同時に、地域社会の発展への貢献はもとより、日本及び世界経済の発展に寄与すべく、グローバルなビジョンを併せ持った事業を展開してまいります。

(3) 良質なサービスの提供

私どもの最大の強みである独自のノウハウと将来性を見極める分析力を生かし、お客さまに心からご満足いただけるよう、最良のサービスを提供してまいります。

3. 資産運用の基本方針

(1) 当社は、その投資運用業務の遂行に当たっては、投資運用業の本旨に則り、法その他の関係法令、社内規程等を遵守し、忠実にかつ善良なる管理者としての注意義務をもって、誠実かつ公正にこれを遂行するものとし、かかる業務を遂行するために必要となる社内体制を確立するものとする。

(2) 当社は、投資一任契約を締結し、顧客から運用を受託した場合、別紙「金融商品取引契約に係る業務運営規程」に従い、当該顧客の運用財産に関する運用方針を定めるものとする。

9. 投資に関する意思決定プロセス

（投資戦略）

投資一任業については、当社は主に国内不動産を信託財産とした不動産信託受益権を対象に長期保有（3年から7年）を前提とし運用するものである。

（運用方法）

・運用資産の取得

運用事業本部は、投資一任業を受任する際は、対象ファンドにおける投資運用に関する基本的な考え方に関して、投資対象不動産の地域、用途、立地等の基準、管理方針、売却方針その他投資又は管理における基本的運用方針を立案、定めるものとする。

当該運用方針は経営管理本部が確認を行い、当該確認を経たのちに運営事業本部より投資委員会（構成員：代表取締役社長、代表取締役副社長、運用事業本部長、外部の不動産鑑定士及びコンプライアンスオフィサー（コンプライアンスオフィサーは議決権を保有しない））にて審議案が付議される。

決定された運用方針に基づき、運用事業本部が資産運用年度計画を策定する。

運用事業本部の運用担当者は、資産運用年度計画に基づき投資判断を行い、運用資産（不動産信託受益権）の選定を行う。運用事業本部は、その選定の際に、自ら現地実査を行うとともに、物件概要、キャッシュフロー等の調査を行い、かつ、エンジニアリングレポート及び鑑定評価書の取得等の不動産デューデリジェンスを行う。運用事業本部の運用担当者は、当該デューデリジェンスの結果を踏まえて顧客の運用資産として相応しいと判断した場合には、その判断理由を添付のうえ、運用資産取得の起案を行う。

コンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス委員会を招集し、当該起案された運用資産取得案件を審議する。

コンプライアンス委員会にて可決された運用資産取得案件は、投資委員会にて審議され、投資委員会の出席委員全員の賛成により可決されるものとし、可決された案件は取締役会に上申する。

投資委員会にて可決された運用資産取得案件は、当社取締役会にて審議され、当社取締役会の決議を経なければ、当該不動産又は不動産信託受益権を取得することはできない。

（運用資産売却）

運用資産売却の起案は、運用事業本部にて行う。

コンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス委員会を招集し、前項により起案された運用資産売却案件を審議するものとする。コンプライアンス委員会は、（イ）法令、社内規程、その他のルール等に照らし合わせ、コンプライアンス上問題がないか否か（ロ）「利益相反防止規程」と照らし合わせ、顧客の利益を害する取引に該当するか否かを検証し、審議するものとする。

コンプライアンス委員会にて可決された運用資産売却案件は、投資委員会にて審議される。

投資委員会にて可決された運用資産売却案件は、当社取締役会にて審議されるものとする。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

【投資助言業務 基本報酬体系】

- ① 基本報酬 契約資産の0.5%（年間）
- ② アクイジション（仕入）報酬 契約資産の1.0%
- ③ ディスポジション（売却）報酬 契約資産の1.0%
- ④ インセンティブ（成功）報酬 売却益の20%

尚、上記報酬体系は基本形であり、見積り項目その他の条件に応じて異なる報酬体系を採用する場合もある。

【投資運用業務基本報酬体系】

- ① 基本報酬 契約資産の0.5%（年間）
- ② アクイジション（仕入）報酬 契約資産の1.0%
- ③ ディスポジション（売却）報酬 契約資産の1.0%
- ④ インセンティブ（成功）報酬 売却益の20%

尚、上記報酬体系は基本形であり、見積り項目その他の条件に応じて異なる報酬体系を採用する場合もある。

11. その他、特記事項

霞ヶ関国際会計事務所グループとして、世界中の富裕層、機関投資家に、“All in one” サービスを提供しています。

会社名 株式会社KJRマネジメント

所在地 〒 100-6420 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング (受付:21階)

電話 03-5293-7000 ファックス 03-5293-7099

HPアドレス <https://www.kjrm.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 鈴木 直樹

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第403号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-03002

業務開始年月 2000年11月15日 資本金 5億円

作成部署 経営企画室 電話 03-5293-7000

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
営業所	関西支社	530-0011 大阪府大阪市北区大深町4-20 グランフロント大阪 タワーA 27階

3. 主な株主

株主名	議決権保有比率	株主名	議決権保有比率
76 株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

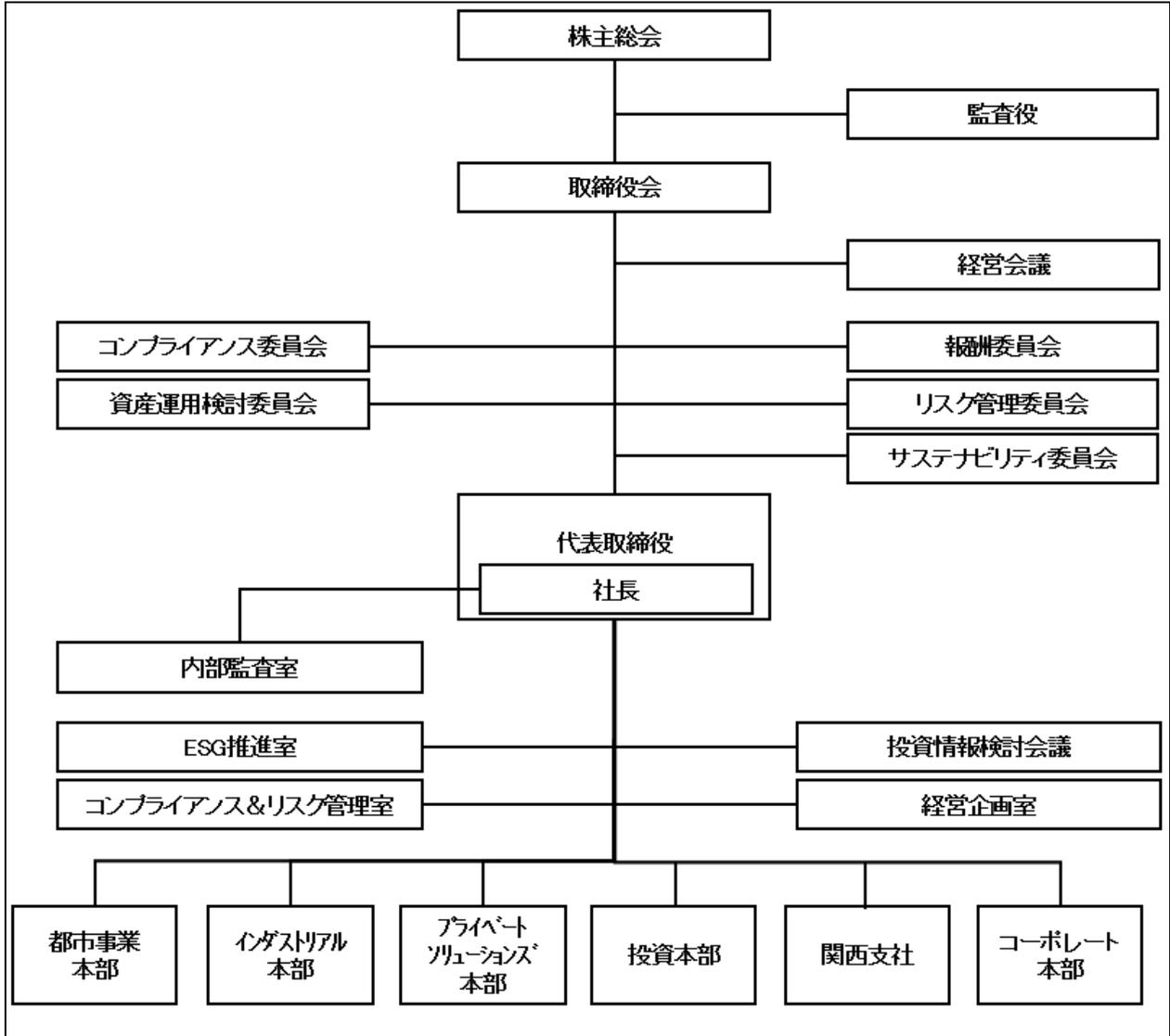
決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期*	—	7,934	4,822	3,275	6,637
2023年3月期	—	10,343	6,498	4,506	6,452
2022年3月期	—	10,795	7,037	4,848	8,995

*決算期変更

5. 組織

- ①役職員総数 175名
- ②運用業務従事者数 101名
内 ファンド・マネージャー数 3名、平均経験年数 23年 4ヵ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 94名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	6	1	15,421	3,358	4	1	40,009	6,682
	その他								
国内 合計		6	1	15,421	3,358	4	1	40,009	6,682
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		6	1	15,421	3,358	4	1	40,009	6,682

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		6	1	15,421	3,358
国内 その他					
国内 合計		6	1	15,421	3,358
外国不動産関連有価証券特化型					
外国 その他					
外国 合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型					
グローバル その他					
グローバル 合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

<運営方針>

当社は、ファンドの資産の主として不動産等を対象とする投資運用または投資助言業務を通じて、投資者の信託に応じて規律ある投資運用または投資助言を行ない、合理的な投資効果を上げ、かつ、日本のファンド市場の発展に貢献することを当社の責務と考えています。

当社は、投資運用業及び投資助言業を営む者として、高い倫理規範に基づく健全な経営を行ない、社会からの信託を揺るぎないものとし、社会の発展に貢献することを目的として、企業倫理憲章及び役職員行為規範からなる倫理規程を定めています。

当社は、企業倫理憲章及び役職員行為規範により、全ての役職員が企業倫理を自らのものとして日々実践し、高い企業倫理を備えた会社として広く社会に認められるように努力を行っています。

【企業倫理憲章】

- ・社会への貢献と信頼の確保
- ・投資者満足の獲得
- ・情報開示と経営の透明性の確保、健全経営の堅持
- ・法令・社会規範の遵守
- ・社員の尊重

【役職員行為規範】

- ・法令・諸規則の遵守
- ・責任ある業務遂行
- ・公正な関係の維持
- ・職場秩序の維持
- ・公私の区別

9. 投資に関する意思決定プロセス

① 各ファンドの投資対象資産の取得・処分の決定に関する事項

各ファンドの投資対象資産の取得・処分に係る意思決定は、資産運用検討委員会が行います。投資対象資産の取得及び処分に関する事項については、都市事業本部長、インダストリアル本部長またはプライベートソリューションズ本部長が資産運用検討委員会へ一次伺と二次伺の申立てを行います。

申立者は、案件を実行する上で対処すべき項目（以下「要対処項目」といいます。）を明らかにし、案件の推進につき、一次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、商慣習上の道義的義務を伴う手続を行うことができるものとします。申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続を行うことができるものとします。

②各ファンドの運用資産の運用管理方針・基準に関する事項

各ファンドの投資対象資産の運用管理方針・基準に係る意思決定は、資産運用検討委員会が行います（但し、私募ファンドについては、投資家等の要請に従い、資産運用検討委員会で意思決定を行わない場合があります。）。各ファンドの投資対象資産の運用管理方針・基準に係る事項については、都市事業本部長、インダストリアル本部長またはプライベートソリューションズ本部長（必要な場合）が資産運用検討委員会へ申立てを行います。

資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、意思決定を行います。

③各ファンドの資金調達に関する事項

各ファンドの資金調達に係る意思決定は、資産運用検討委員会が行います（但し、私募ファンドについては、実質的判断を投資家等が行う等の理由により資産運用検討委員会における決議の必要がないと委員長が判断した場合を除きます。）。各ファンドの資金調達に係る事項については、都市事業本部長、インダストリアル本部長またはプライベートソリューションズ本部長（必要な場合）が資産運用検討委員会へ申立てを行います。

資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程、法令、規則を遵守していることを確認した上で、意思決定を行います。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社が取り扱う商品あるいは当社が提供する業務に関する手数料、報酬、諸費用等（以下「手数料等」といいます。）について、その種類、内容、契約期間等の諸事情を勘案のうえ、必要な手数料等の種類及び金額等は個別に決定します。

11. その他、特記事項

なし。

会社名 ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社

所在地 〒 100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

電話 03-5157-6085 ファックス 03-5157-6566

HPアドレス <https://kenedix-ip.com/>

代表者 代表取締役 駒井 義仁

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第3077号 登録年月日 平成30年9月6日

協会会員番号 012-02831

業務開始年月 平成30年11月1日 資本金 150百万円

作成部署 コンプライアンス部 電話 (03) 5157-6085

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
ケネディクス株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	7,560	7,560	6,448	4,570	4,818
2022年12月期	6,100	6,100	4,486	3,049	3,247
2021年12月期	4,751	4,751	3,302	2,199	2,388

5. 組織

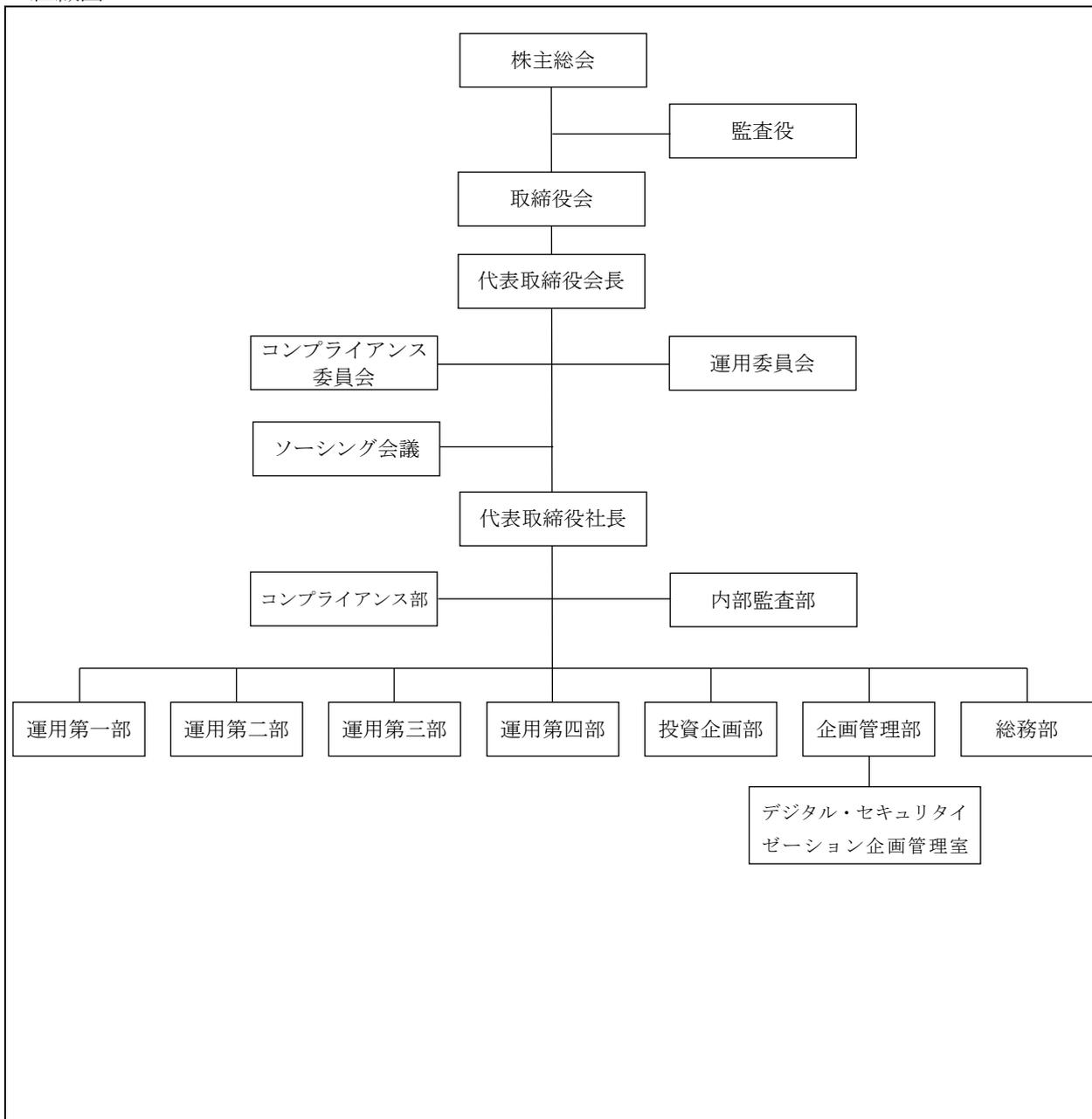
①役職員総数 72名

②運用業務従事者数 37名

内 ファンド・マネージャー数 4名、平均経験年数 16年 11ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 29名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	41	7	230,841	25,678	75	5	807,231	5,228
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	41	7	230,841	25,678	75	5	807,231	5,228
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		41	7	230,841	25,678	75	5	807,231	5,228

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

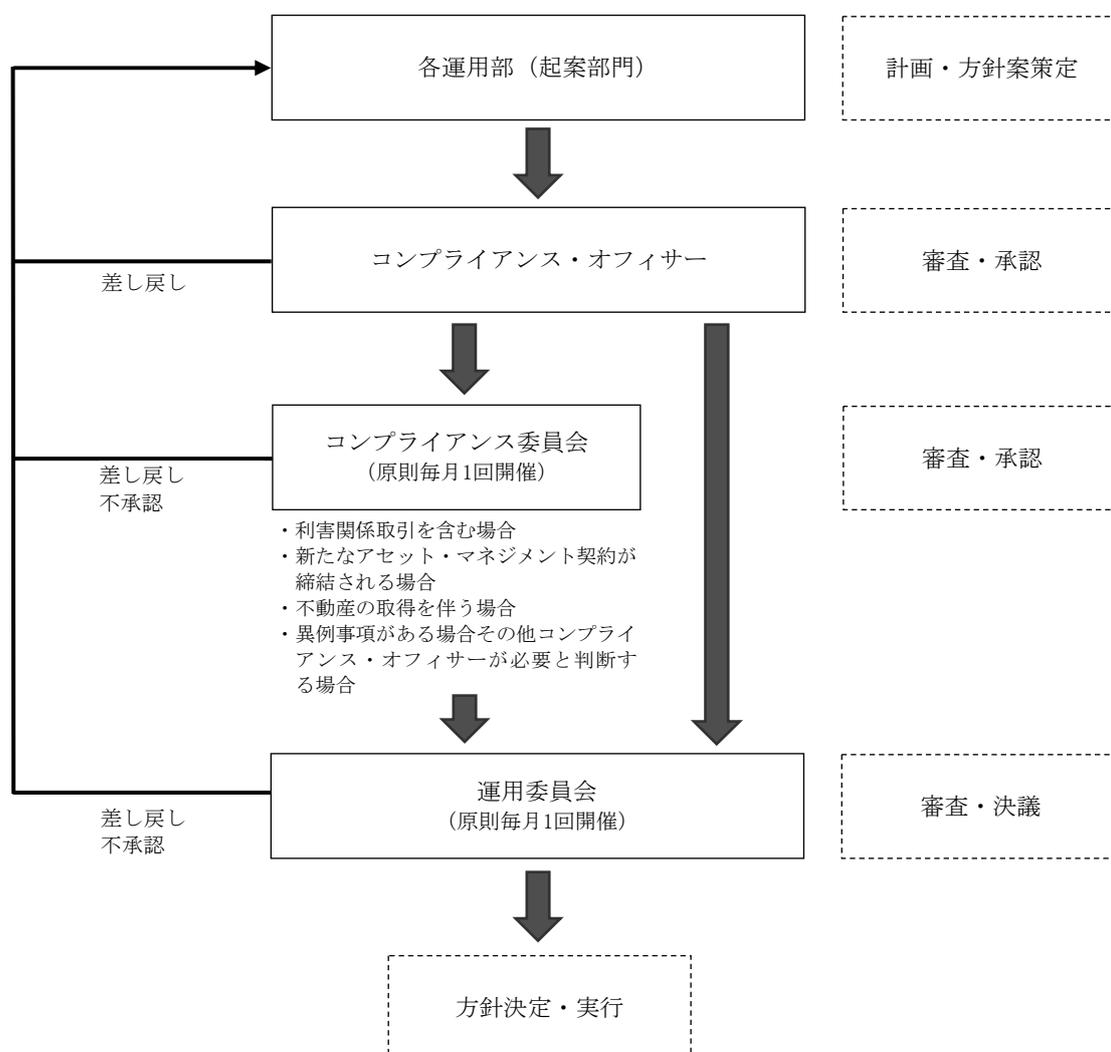
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		41	7	230,841	25,678
国内その他		-	-	-	-
国内合計		41	7	230,841	25,678
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国その他		-	-	-	-
外国合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバルその他		-	-	-	-
グローバル合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

1. 投資対象である不動産、不動産信託受益権またはそれらを裏付資産とする有価証券のポテンシャルを見極め、個別運用管理の徹底を図ることを基本的な投資方針としています。
2. コンプライアンスや説明責任を果たすべく、適切な運用のプロセスと結果を担保できるよう内部体制を整え、投資家の皆様の要請に的確に応えるよう努めてまいります。
3. ケネディクスグループが20年以上にわたって蓄積してきた不動産関連資産の運用に関する経験と実績、そして高い専門知識と様々なネットワークを組織的に活用しながら、国内外の投資家の皆様方のご期待、ご要望に充分に応えられる投資運用サービスの提供を目指してまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社の投資運用に関する基本的な意思決定プロセスは以下の通りです。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬額は、原則として下記(1)～(4)の通りとしますが、顧客毎、個別契約毎に、顧客と協議の上、定めるものとします。

(1) 期中運用報酬

投資不動産の運用期間中に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

顧客が保有する資産の取得価額(税抜) × 料率

料率(年率) : 0.1%～1.0%程度

別途消費税及び地方消費税

(2) 取得(受託)時報酬

投資不動産の取得時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

資産の取得価額(税抜) × 料率

料率(年率) : 0%～3.0%程度

別途消費税及び地方消費税

(3) 売却時報酬

投資不動産の売却時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

資産の売却価額(税抜) × 料率

料率(年率) : 0%～3.0%程度

別途消費税及び地方消費税

(4) 成功報酬

投資不動産の売却時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

(資産売却価額－資産取得価額) × 0%～50%程度

別途消費税及び地方消費税

11. その他、特記事項

会社名 株式会社玄海キャピタルマネジメント

所在地 〒 810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22 新日本ビル3F

電話 092-739-2355 ファックス 092-739-2354

HPアドレス <http://www.genkaicapital.com>

代表者 代表取締役 松尾 正俊

金融商品取引業登録番号 福岡財務支局長(金商)第17号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 102-00101

業務開始年月 平成18年5月 資本金 5092万円

作成部署 法務コンプライアンス室 電話 092-739-2355

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
営業所	東京オフィス	東京都千代田区丸の内3-4-1 新国際ビル7階

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
㈱玄海インベストメンツ	85.05%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年6月期	420	635	84	46	572
2022年6月期	314	543	51	32	525
2021年6月期	484	672	114	86	492

5. 組織 (2024年3月末時点)

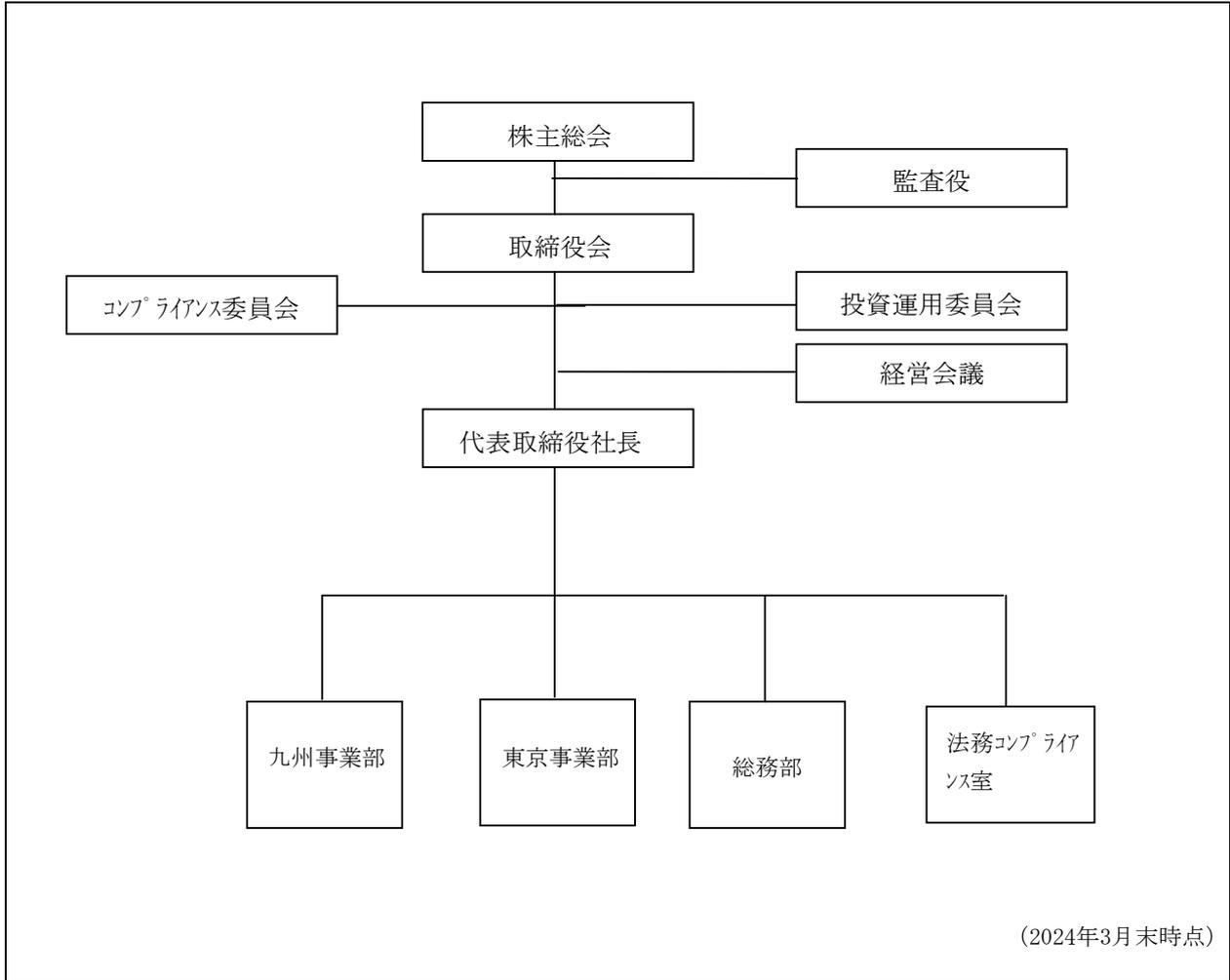
①役職員総数 35 名 (※非常勤取締役および出向・派遣社員を含む。)

②運用業務従事者数 22 名

内 ファンド・マネージャー数 _____ 名、平均経験年数 _____ 年 _____ カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 11 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末時点)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	16	0	87,867	0	1	0	1,608	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	16	0	87,867	0	1	0	1,608	0
海外	不動産関連有価証券	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		16	0	87,867	0	1	0	1,608	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末時点)

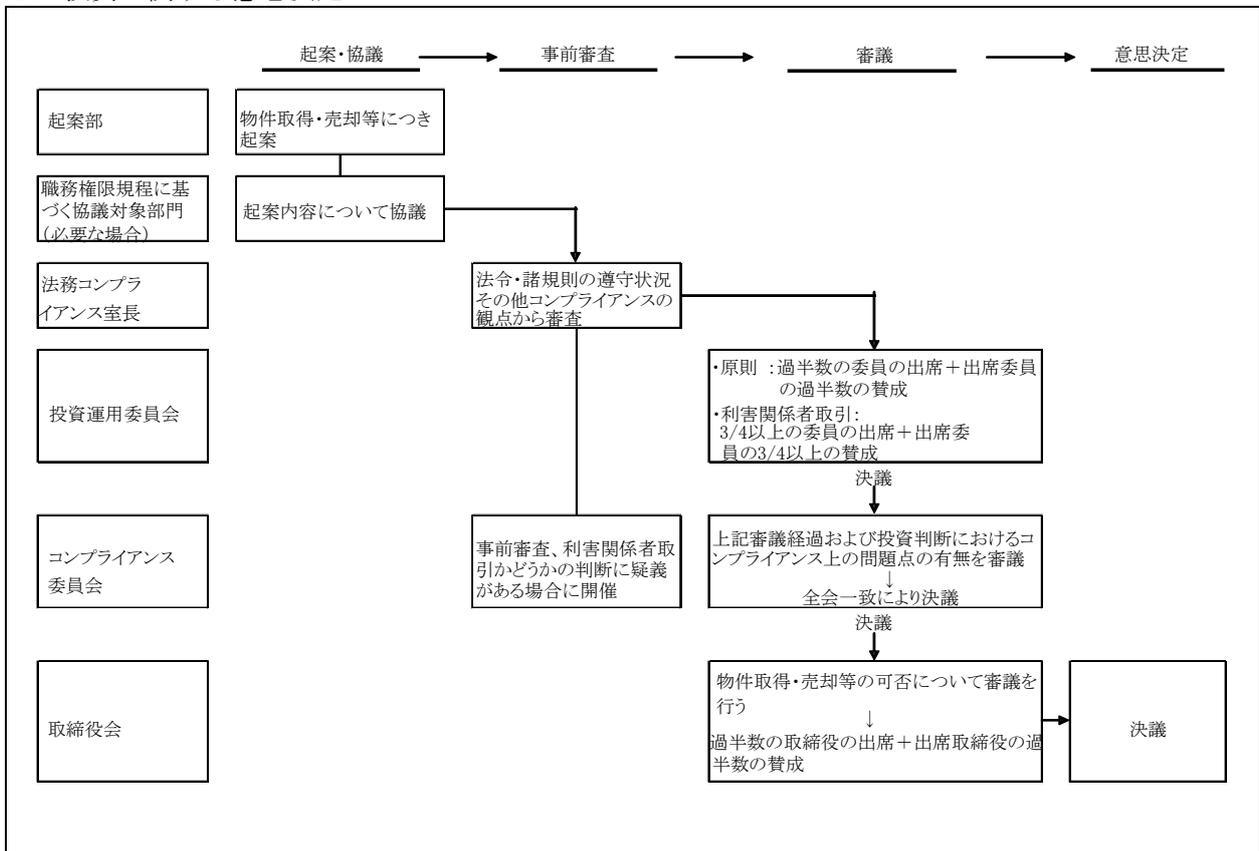
(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		14	0	84,713	0
国内 その他		0	0	0	0
国内 合計		14	0	84,713	0
外国不動産関連有価証券特化型		2	0	3,154	0
外国 その他		0	0	0	0
外国 合計		2	0	3,154	0
グローバル不動産有価証券特化型		0	0	0	0
グローバル その他		0	0	0	0
グローバル 合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 九州および東京のマーケットを中心に、不動産による資産運用を行います。
- マルチアセットの運用実績があり、かつオペレーショナルアセットについてはハンズオンで運用管理を行い、キャッシュフローの向上に努めます。
- アセットに応じたマーケット動向を常に把握しており、かつ幅広い関係者ネットワークを有しています。
- 不動産および不動産ファイナンスに精通するプロフェッショナルチームの存在により、投資家をはじめとした関係者に対して適切な説明を行い、またファンドを運営管理する能力を有しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

一、投資一任契約

原則として、出資コミットメント総額または契約資産残高（取得時価額ベース）にもとづき、顧客との協議により合意された金額を報酬とします。また、成功報酬を設定致します。なお、左記にかかわらず、顧客との協議により定められた方法で算出された金額を報酬とする場合もございます。

二、投資助言契約

投資助言契約に求められる内容により、顧客との協議にもとづき決定された報酬を受領致します。

会社名 公共投資顧問株式会社

所在地 〒 104-0061 東京都中央区銀座一丁目14番4号

電話 03-5579-9552 ファックス 03-5579-9549

HPアドレス www.kokyo-am.co.jp/index.html

代表者 代表取締役 三田 剛正

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第750号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02704

業務開始年月 2005年10月20日 資本金 50百万円

作成部署 管理部 電話 03-5579-9552

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
公共建物株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	415	702	292	145	1,134
2023年3月期	261	337	32	29	988
2022年3月期	435	520	218	142	1,015

5. 組織

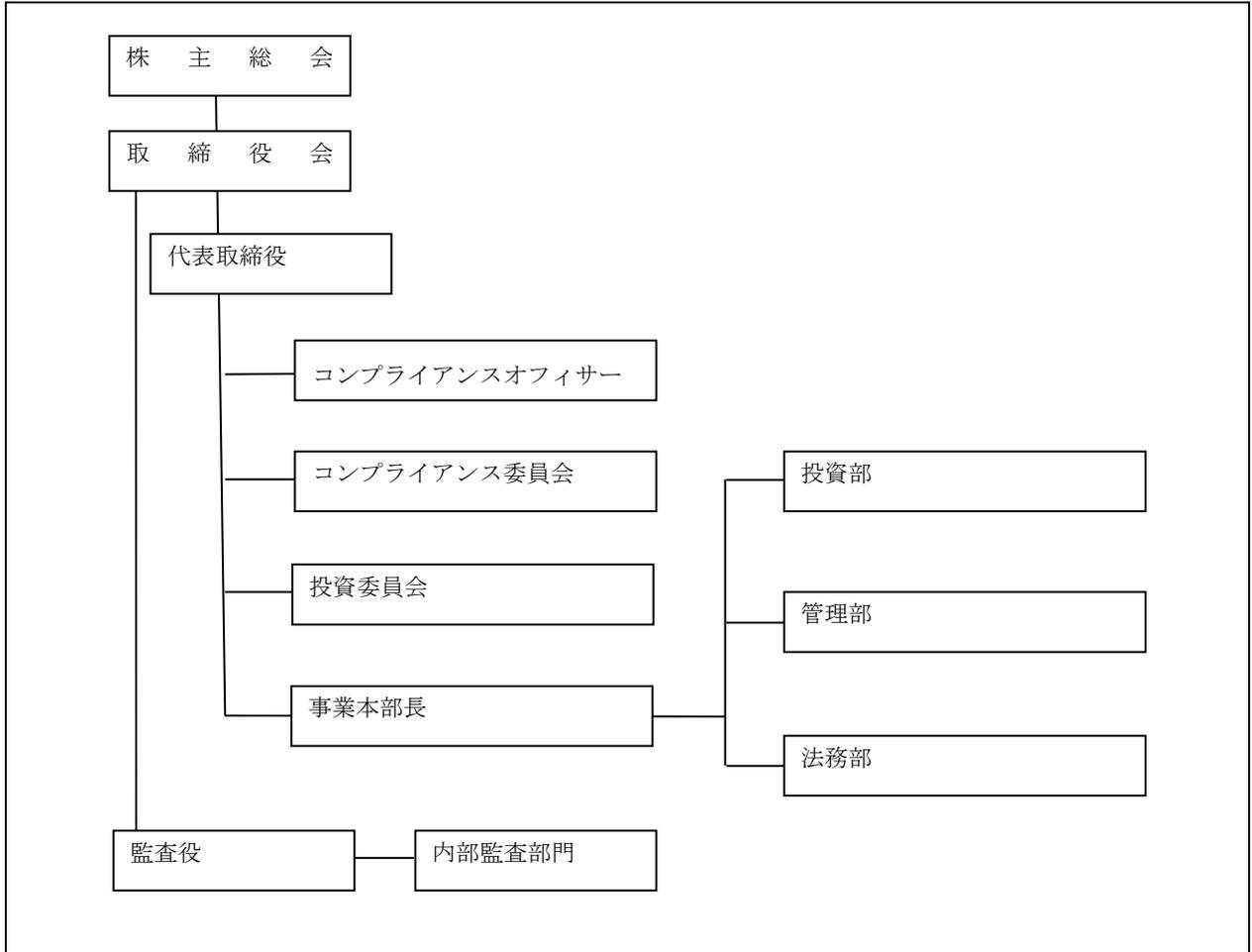
①役職員総数 14 名

②運用業務従事者数 5 名

内 ファンド・マネージャー数 名、平均経験年数 年 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 7 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	2	-	8,203	-	8	-	40,582	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	2	0	8,203	0	8	0	40,582	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		2	0	8,203	0	8	0	40,582	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	2	-	8,203	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	2	0	8,203	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

1. 投資対象

当社は、不動産、不動産信託受益権、またはそれらを裏付資産とする有価証券等を投資対象としております。また、不動産関連資産を主な資産とする企業等への投資も行います。

2. 運用スタイル

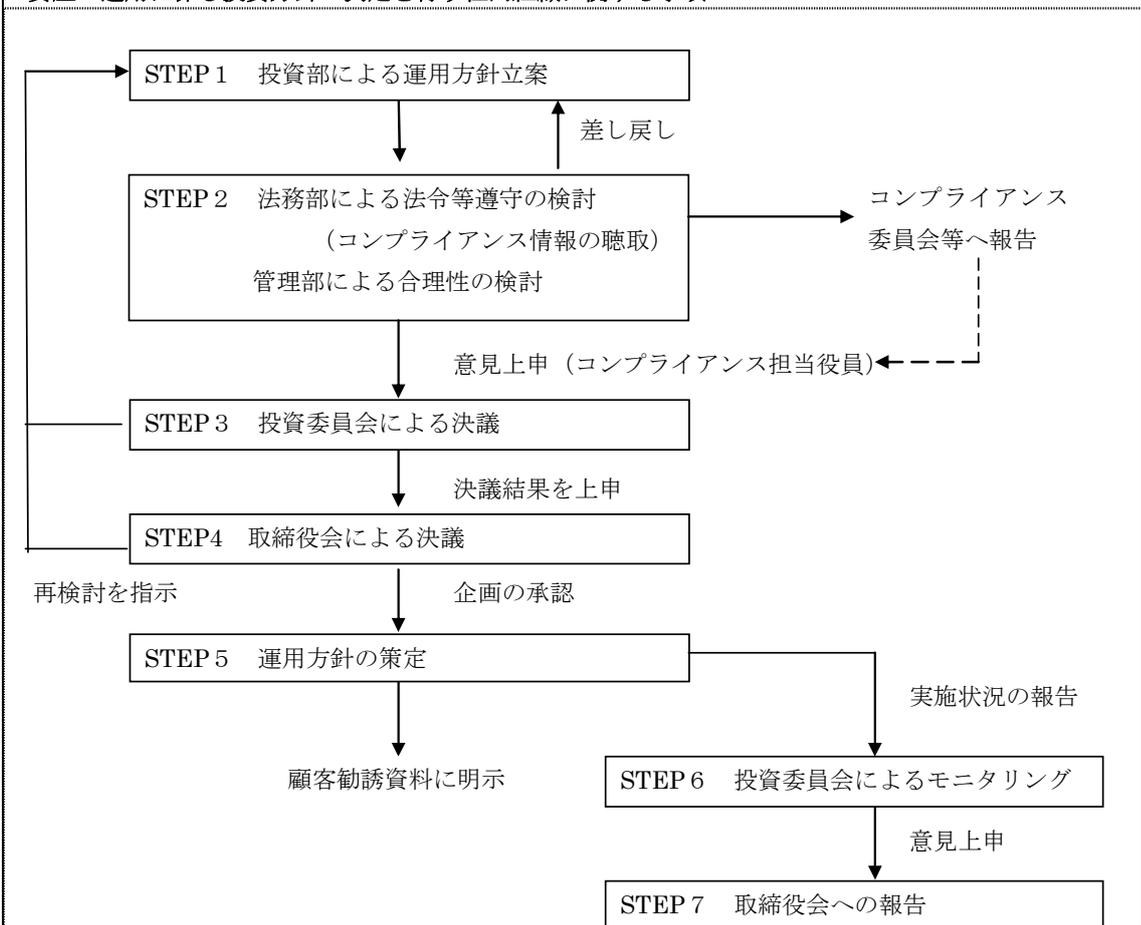
当社は、マーケットの状況を勘案しながら、投資家ニーズに即した運用を行います。マーケットの状況や投資機会の性質により、コア型の投資から、オポチュニティ型の投資まで最適な運用スタイルを提案します。柔軟な発想で案件毎に投資スキームを構築します。

3. コンプライアンス

当社は、不動産投資顧問会社として、コンプライアンスの徹底を重要な経営課題の一つとしております。投資家様の信頼にこたえるべく、金融商品取引法、その関連法規、契約を遵守し、真摯に日々の業務を行います。

9. 投資に関する意思決定プロセス

資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項



1. 当社は、顧客の勧誘にあたって、当該ファンドの運用方針を顧客に提示するものとし、投資部がこれを起案するものとし、
 2. 法務部及び管理部は、投資部が起案した前項の運用方針が①公正かつ適切でない、②法令等若しくは当社規程等に違反する若しくは違反するおそれがある又は③疑わしい取引に該当するおそれがあると判断した場合には、代表取締役これを報告する。代表取締役は、投資部に対して運用方針の見直しを求めることができるものとし、
 3. 前2項により起案された運用方針は、投資委員会にて審議されるものとし、なお、当該審議は、投資委員会の出席委員全員の賛成により可決されるものとし、可決された案件は代表取締役に上申するものとし、
 4. 代表取締役は、前3項の手続きを経て、運用方針を決定するものとし、
- 注：以上の内容は、「金融商品取引契約に係る業務運営規程」に定めるものであります。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社が行う投資助言業務の報酬は、原則として以下の報酬体系を基準に、個別の契約ごとに顧客と協議のうえ、決定するものとします。但し、以下の報酬体系にかかわらず、別途顧客との合意により報酬体系を変更することはできるものとします。

① 取得報酬

資産取得価額の0.5%～1.5%を基準として、個別契約にて別途定めるものとします。

② 運用報酬（年額報酬）

資産取得価額の0.5%～0.85%を基準として、個別契約にて別途定めるものとします。

③ 売却報酬

超過収益（予め定めた目標に対する超過額）の10%～40%を基準として、個別契約にて別途定めるものとします。

11. その他、特記事項

親会社である公共建物株式会社は1935年創業の不動産会社です。当社は、公共建物株式会社の100%出資子会社の投資顧問会社として、長期的な視点にたって、全てのステークホルダーの方との関係を構築していくことをビジネスの基本としております。2009年に公共建物株式会社の傘下になって以来、着実に実績を積み上げて参りました。今後も関係者の信頼にこたえるべく、プロフェッショナルなサービスをご提供できるよう努力して参ります。

会社名 興和不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 107-0052 東京都港区赤坂 2-23-1 アークヒルズフロントタワー13階

電話 03-6691-2911 (代表) ファックス 03-6691-2919

HPアドレス http://www.kowa-kia.co.jp/

代表者 代表取締役社長 近藤 壮一郎

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1824号 登録年月日 平成20年4月25日

協会会員番号 012-02040

業務開始年月 平成19年9月 資本金 2億円

作成部署 管理部 電話 03-6691-2911

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当事項なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
日鉄興和不動産株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

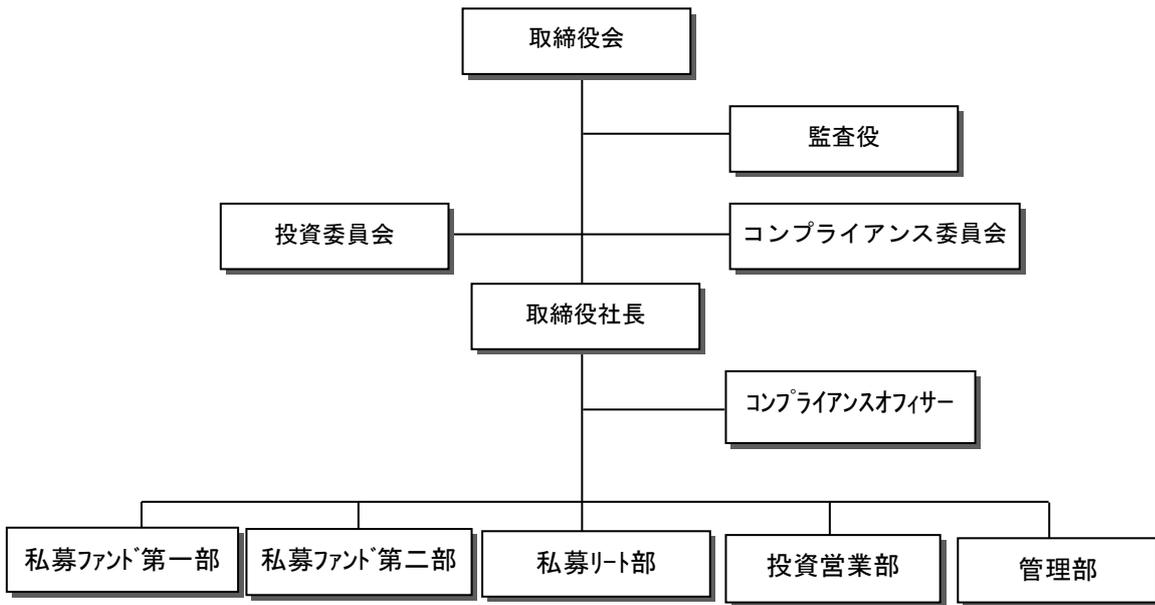
(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	539	966	454	453	1,550
2023年3月期	475	517	76	40	1,229
2022年3月期	492	556	177	128	1,214

5. 組織

①役職員総数 37 名②運用業務従事者数 16 名内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 18 年 10 カ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 21 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	10	-	196,259	-	5	-	165,216	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	10	-	196,259	0	5	0	165,216	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		10	0	196,259	0	5	0	165,216	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

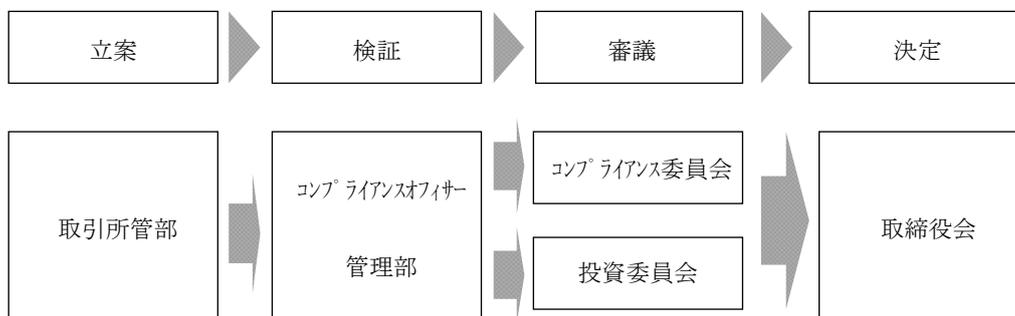
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		10	-	196,259	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		10	0	196,259	0
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 不動産関連投資運用に特化した投資顧問業者として、変化する不動産市場の動きを読み取りながら、資産運用の適正性を追求することにより、運用パフォーマンスの向上と安定を図ります。
 - ◇ 計画に基づいた投資運用
 - ・ 投資一任契約又は投資顧問契約ごとに投資対象となる不動産信託受益権等の価値等を分析、お客様のニーズに適した運用方針、資産管理計画並びに長期及び年間資産運用計画を策定し、これらの計画に基づいた投資運用を行います。
 - ◇ 適正なデューデリジェンス
 - ・ 不動産信託受益権等の取得又は売却に当たっては、適正なデューデリジェンスを実施し、多面的な検討を行うことにより、投資判断の妥当性及び適切性の確保に努めます。
 - ◇ 適正なモニタリングと情報開示
 - ・ 運用取引の状況、ファンドの損益状況・財政状態をトレースし、運用状況の適切性を定期的にモニタリングするとともに、法令及び契約に基づいた開示を適切に実施いたします。

9. 投資に関する意思決定プロセス

- 運用方針、資産管理計画、長期及び年間資産運用計画の策定、重要な投資判断並びに利害関係人との取引などの投資に関する立案は、審議の前に、社内規程に基づいて妥当性及び適切性を検証します。
- 投資に関する意思決定は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の承認を得たのち、取締役会の承認を得て決定を行います。
 - ・ 投資委員会及びコンプライアンス委員会には、外部委員として不動産鑑定士・公認会計士の資格を有する有識者が、中立的な立場から投資に関する意思決定に参画しております。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

- 投資一任契約及び継続的な投資助言業務に係る報酬
 - ・ 次に掲げるとおりとします。ただし、お客様との契約において個別に定めるものとします。
 - ◇ 運用報酬
 - ・ 投資の対象とする不動産信託受益権等の価額（取得価額等）の総額に1%を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とします。
 - ・ 報酬の支払時期は投資一任契約又は投資顧問契約に定める報酬支払日とし、原則として、3ヶ月毎や6ヶ月毎等、定期的に定めます。
 - ◇ 資産取得報酬
 - ・ 投資の対象として取得した不動産信託受益権の価額（取得価額等）の総額に1%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。
 - ・ 報酬の支払時期は、投資対象の取得月の翌月末までを原則とし、投資一任契約又は投資顧問契約において定めるものとします。

◇ 資産売却報酬

- ・投資の対象とする不動産信託受益権の価額（売却価額等）の総額に1%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。
- ・報酬の支払時期は、投資対象の売却月の翌月末までを原則とし、投資一任契約又は投資顧問契約において定めるものとします。

◇ 成功報酬

- ・お客様と個別にご相談のうえ、上記報酬とは別に成功報酬を個別に定めることができます。
- ・成功報酬体系としては、営業期間毎に算定される評価実績値（当該営業期間の対象運用資産のNOI実績値等）が、あらかじめ設定した評価基準値（当該営業期間開始前に運用計画書において計画された対象運用資産のNOI計画値等）を上回った場合、評価実績値と評価基準値との差額に対する一定率（30%を上限とする）を乗じて得た金額とします。

■ 単発的な投資に係る投資助言業務報酬

- ・投資の対象とする不動産信託受益権等の価額（取得価額等）の総額に1%を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とします。ただし、お客様との契約において個別に定めるものとします。
- ・報酬の支払時期は投資顧問契約において定める報酬支払日とします。

11. その他、特記事項

■ 当社は、総合不動産ディベロッパーを営む日鉄興和不動産株式会社の100%出資子会社として、2007年7月25日に設立いたしました。

早くから不動産の証券化・資産運用ビジネスに取り組み、蓄積してきたノウハウを活かして、オフィス・住宅を中心とした私募ファンドのアセット・マネジメント業務を推進してまいりました。また、2023年8月1日には物流施設主体型の非上場オープンエンド型リート「日鉄興和不動産プライベート投資法人」の運用も開始し、不動産証券化プロセス全般にわたるサービスを提供しております。

■ 我が国では、経済のパラダイムシフトに伴い、オフィス・住宅・商業・ホテル・物流といった幅広い分野で新しい不動産ニーズが発生しています。一方、内外投資家の間には、魅力的な投資機会への意欲が一層高まっています。私どもは、安定的収益物件の運用に加え、開発型案件の事業ストラクチャー作成等を通じて得た経験とノウハウを駆使して、デジタル技術の進展や働き方改革などを背景に多様化する不動産ニーズの橋渡し役を担って行きたいと考えております。

■ 不動産投資市場の発展のため、より高度で幅広いニーズに対応できる不動産投資パートナーとして自己研鑽に励み、皆様との厚い信頼関係を一層構築してまいります。

■ 当社は、顧客本位の業務運営を実現するために「顧客本位の業務運営に関する方針」を2017年12月に策定・公表いたしました。より良い業務運営を実現するため、必要に応じて本方針を見直してまいります。

当社の目指す事業ビジョン

1. 投資家の皆様に信頼される専門性の高いサービスの提供
 - 投資の付加価値を最大限追求
 - 透明性のある運用
2. 存在感のある先端的な投資顧問会社
 - 市場を切り拓く発想と展開力
 - コンプライアンスと内部管理体制の充実
3. 高品質のサービスを提供する精鋭なるプロフェッショナル集団

会社名 ゴールドマン・サックス証券株式会社

所在地 〒 105-5543 東京都港区虎ノ門二丁目6番1号 虎ノ門ヒルズステーションタワー

電話 03-4587-1000 ファックス 03-4587-1745
HPアドレス <https://www.goldmansachs.com/japan/our-firm/about-us/index.html>

代表者 代表取締役社長 居松 秀浩

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第69号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02972

業務開始年月 2006年10月 (ゴールドマン・サックス証券株式会社としての業務開始年月) 資本金 836億1600万円

作成部署 コンプライアンス部門 電話 03-4587-1529

1. 業の種類

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	①. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	該当なし	

3. 主な株主

株主名	議決権保有比率	株主名	議決権保有比率
ゴールドマン・サックス・ジャパン・リミテッド	100%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	2,811	169,367	52,887	39,187	223,349
2022年12月期	2,650	125,431	44,130	30,995	198,162
2021年12月期	1,309	107,882	33,520	24,354	193,166

5. 組織 (証券業または信託業務を営む場合、①～③については投資顧問部門に従事している実質人数を記載)

①役職員総数 330名

②運用業務従事者数 8名

内 ファンド・マネージャー数 8名、平均経験年数 4年 3ヵ月

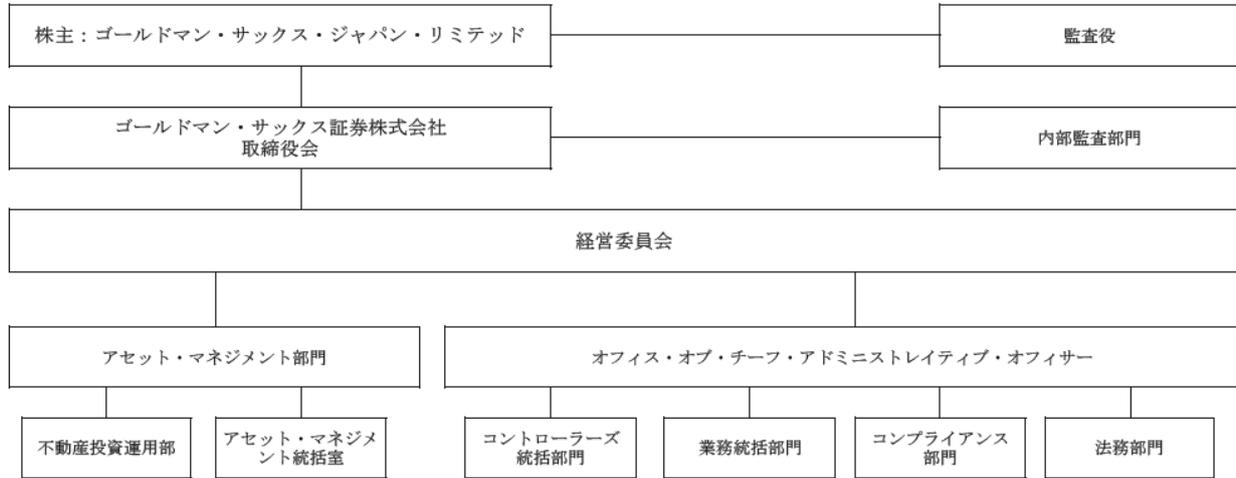
③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3名

<組織図>

投資運用業に直接関わる部署について記載しております。

組織図（投資運用業関連）

2024年3月31日現在



6. 投資運用契約に係る資産の金融商品取引行為の状況（直近1年度分）

1. 対象期間 2023年1月1日～2023年12月31日

2. 金融商品取引行為に係る取引の割合

	相手方の商号	取引額の割合	備考
会員自らが顧客の相手方となった取引		- %	
下記①に該当する 法人との取引		- %	
		- %	
		- %	
下記②に該当する 法人との取引	ゴールドマン・サックス・ジャパン・ ソーラー・ホールディングス	13.7%	
	厚岸ソーラー	86.3%	
		- %	
		- %	
		- %	
下記③に該当する 法人との取引		- %	
		- %	
		- %	

①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等

②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取引行為に係る取引総額の10%以上である法人

③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	4	-	179,667	-	19	-	469,400	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	4	-	179,667	-	19	-	469,400	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		4	-	179,667	-	19	-	469,400	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	4	-	179,667	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	4	-	179,667	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

(投資一任業)

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

			投資運用		投資助言	
			件数	金額	件数	金額
国内	法人	公的年金	-	-	-	-
		私的年金	-	-	-	-
		その他	1	15,068	-	-
	計	1	15,068	-	-	
	個人	-	-	-	-	
	国内計	1	15,068	-	-	

海外	法人	年金	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
		計	-	-	-	-
	個人	-	-	-	-	
	海外計	-	-	-	-	

総合計		1	15,068	-	-
-----	--	---	--------	---	---

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、__件。

②海外年金内訳 (運用+助言)

米国	- 件 - 百万円
欧州	- 件 - 百万円
アジア	- 件 - 百万円
その他	- 件 - 百万円

③投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内 株式特化	国内 債券特化	国内 その他	海外 株式特化	海外 債券特化	海外 その他	グローバル 株式特化	グローバル 債券特化	グローバル その他
件数	-	-	1	-	-	-	-	-	-
金額	-	-	15,068	-	-	-	-	-	-

④契約規模別分布状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	10億円未満	10~50億円 未満	50~100億円 未満	100~500億円 未満	500~1,000億円 未満	1,000億円以上
件数	-	-	-	1	-	-
構成比(%)	0%	0%	0%	100%	0%	0%
金額	-	-	-	15,068	-	-
構成比(%)	0%	0%	0%	100%	0%	0%

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

弊社は、2021年11月に不動産の投資運用業務を開始致しました（ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社において2012年7月に開始した不動産の投資運用業務を移管）。今後も主として金融機関、年金基金、外国の機関投資家等を対象として、それぞれの投資家の不動産投資ニーズに対応した不動産投資商品等のオルタナティブ投資商品を開発・提供することを目標として参ります。

オルタナティブ資産の投資運用業務を遂行するにあたり、ゴールドマン・サックスが1998年以降日本において培ってきた経験とノウハウの活用により投資家価値の最大化を目指します。また、グローバルの投資商品の組成・運用に長年の実績を有し、金融機関、年金基金等の機関投資家の資産運用ニーズにも精通しているゴールドマン・サックスの特色を生かし、他の金融資産ポートフォリオとのバランスも含め、投資家の運用ニーズを踏まえた分散投資の機会を提供することを目指します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

1) 顧客ポートフォリオの策定

不動産投資運用部にて、投資目的、リスク許容度について顧客と十分な検討を行った上で、運用内容および対象案件の企画・検討を進めます。

2) 実行

事案ごとに、社内の専門委員会である不動産投資委員会での検討・承認を経た上で、実取引に着手します。

なお、物件取得・売却に当たっては外部の専門家が検討に参画するほか、利益相反取引の場合には、外部弁護士等で構成される利益相反取引審査会議での承認が必要となります。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

不動産運用にかかる費用として、資産運用会社に対する運用委託報酬を下記に記載いたします。

① 期中運用報酬

運用の対象とする資産の価額（貸借対照表の総資産額または取得価格等を基準とする。）に応じた報酬または資産の価額に応じた報酬と不動産純収益に応じた報酬を組み合わせた報酬とし、いずれの金額も、資産の価額に対して年率1.0%を乗じて計算される金額を上限とします。

② 資産取得報酬

取得の対象とする資産の価額（取得価格等を基準とする。）の総額に、1.5%を上限とする率を乗じて得た金額とします。

③ 資産売却報酬

売却の対象とする資産の価額（売却価格等を基準とする。）の総額に、1.5%を上限とする率を乗じて得た金額とします。

なお、上記報酬には宅地建物取引業法第46条に定める報酬を含みます。また、上記報酬の他に、インセンティブ報酬を定めることができるものとし、その算出方法は、対象資産の売却益又は内部収益率などのベンチマークが予め設定された基準値を上回った場合、超過部分に対して一定率を乗じるものとします。

個別の投資法人等との契約における報酬体系は、私募という性質上、当社が対象顧客とする年金基金および金融法人等の機関投資家に対する事前のヒアリングに基づき、顧客のニーズ、市場の水準等を考慮し決定しますが、報酬額が過大なものにならないように配慮するものとします。

11. その他、特記事項

ゴールドマン・サックスは、投資銀行業務、証券業務および投資運用業務を中心に企業、金融機関、政府機関、個人など多岐にわたるお客様を対象に幅広い金融サービスを提供している世界有数の金融機関です。

1869年に創業、ニューヨークを本拠地として世界の主要な金融市場に拠点を擁しています。

会社名 株式会社ザイマックス不動産投資顧問

所在地 〒 107-0052 東京都港区赤坂1-11-30

電話 03-5544-6860 ファックス 03-5544-6861

HPアドレス <https://www.xymax.co.jp/about/groups/xy-reia/>

代表者 代表取締役 深江 秀樹

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1907号 登録年月日 平成20年6月17日

協会会員番号 012-02699

業務開始年月 平成20年7月1日 資本金 200,000千円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03(5544)6860

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
-	-	-
-	-	-

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社ザイマックスグループ	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	216	482	65	44	372
2023年3月期	278	564	161	109	528
2022年3月期	255	691	266	179	418

5. 組織

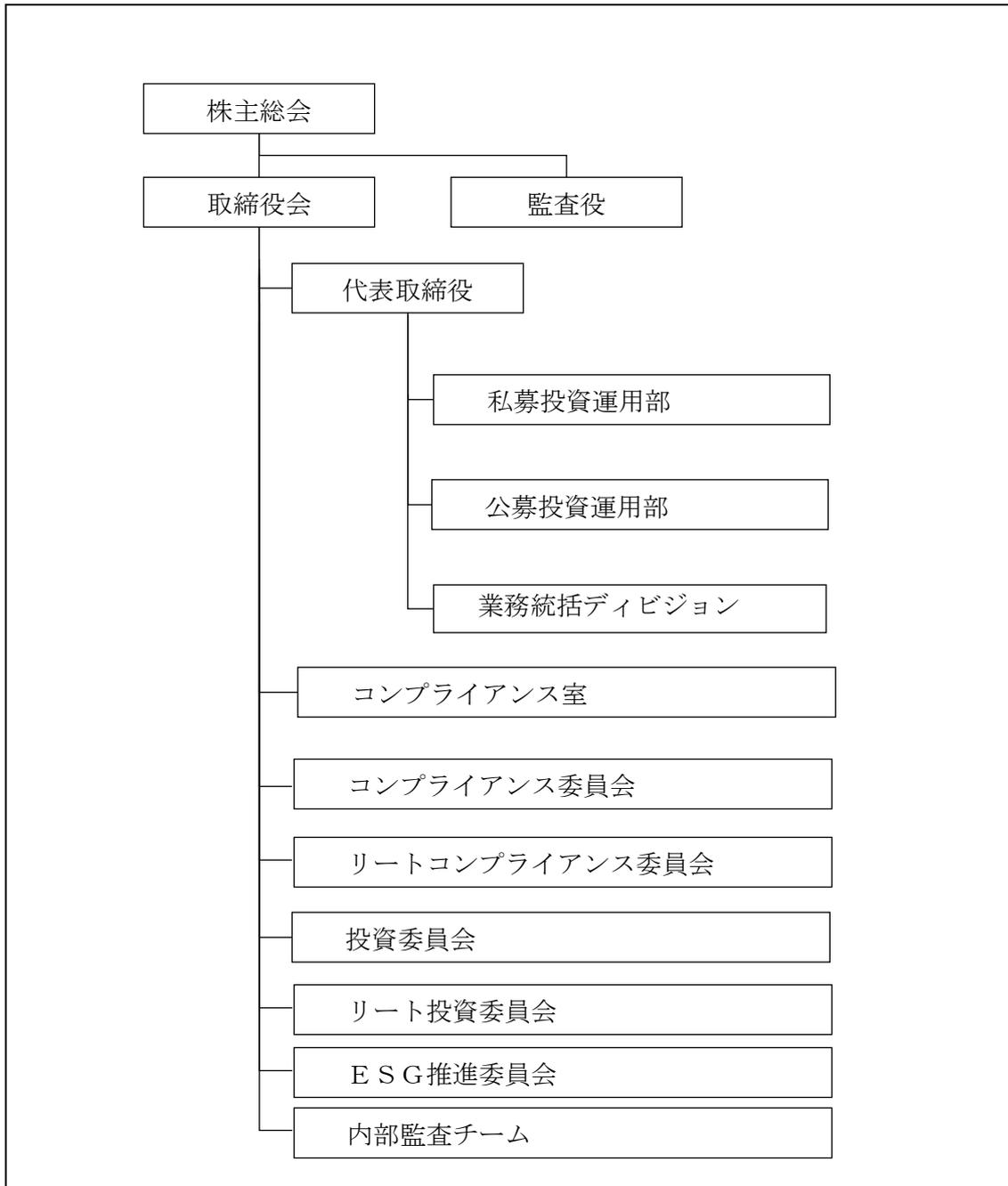
①役職員総数 38 名

②運用業務従事者数 11 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 5 年 11 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 9 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	2	-	15,069	-	9	-	28,686	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	2	-	15,069	-	9	-	28,686	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		2	-	15,069	-	9	-	28,686	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	2	-	15,069	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	2	-	15,069	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

ザイマックスグループの不動産マネジメントノウハウを活用した運用

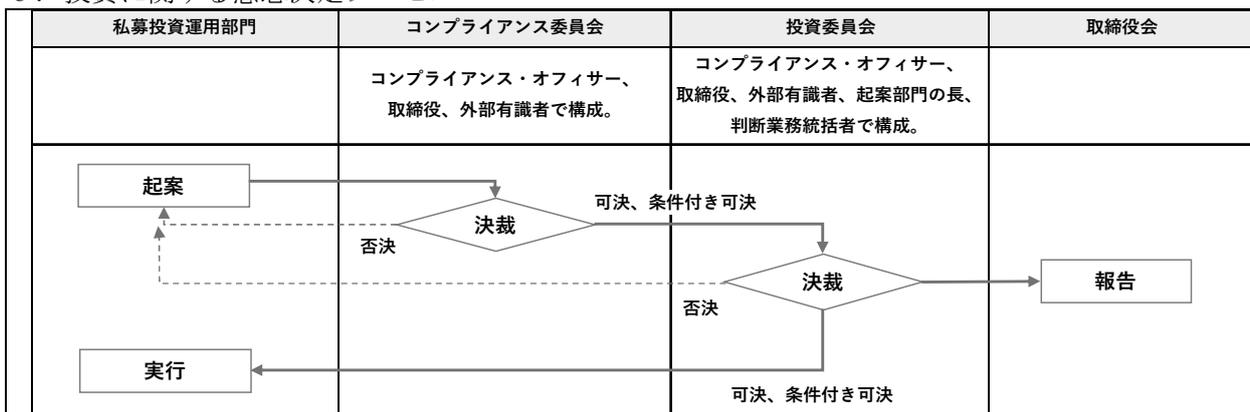
私たちザイマックス不動産投資顧問は、不動産マネジメントのリーディングカンパニーであるザイマックスグループの一員として、長年蓄積してきた不動産マネジメントのノウハウを活用した、中長期的、かつ、安定的な不動産運用を提供いたします。

【ザイマックスグループの有する不動産マネジメントノウハウ】

株式会社ザイマックスを中心とするザイマックスグループは、不動産の証券化（金融商品化）が本格化し始めたころから、日本におけるプロパティ・マネジメント（PM）の「草分け的存在」として、国内有数の不動産マネジメント受託実績（2024年3月現在 受託件数1,145棟・延べ床面積 約2,191万㎡）を有し、PM・ビルメンテナンス（BM）等をワンストップで提供できる総合不動産サービスプロバイダーです。

- ◆ 賃貸マーケットにおける空室情報・募集賃料・成約賃料のデータベースを有しており、マーケットの動向を見極めた戦略的なリーシング活動が可能です。
- ◆ 賃貸仲介会社との強固なネットワークを活用したリーシングに加えて、グループ内に賃貸仲介部門を有しており、ダイレクトアプローチによるリーシング活動が可能です。
- ◆ 修繕工事に関する豊富な実施実績及びデータベースの蓄積を基に、計画的、かつ、効果的な修繕工事の実施が可能です。
- ◆ 稼働物件のみならず、開発案件やリノベーション、リニューアル案件への取組みも可能です。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

契約毎に原則として下記のとおり（消費税等別）とし、顧客との個別協議によりこれと異なる定めをすることがあります。

1. 資産運用報酬：判断業務に関わる年額報酬として、契約資産の取得価格の合計額に対し年率1%を乗じた金額を標準とし、業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約毎に定めます。
2. アクイジションフィー：売買価額に対して3%を乗じた金額を標準とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額とします。
3. ディスポジションフィー：売買価額に対して3%を乗じた金額を標準とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額とします。
4. 成功報酬：一定の目標利回り又は売買目標価格を達成した場合には、超過収益に対し20%を乗じた金額を標準とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額とします。
5. その他単発的な業務報酬：業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約毎に定めます。

会社名 サヴィルズ・アセット・アドバイザーズ株式会社

所在地 〒 100-0006 東京都千代田区有楽町一丁目5番2号

電話 03-4330-3002 ファックス 03-4332-9319

HPアドレス http://jp.savills.co.jp/about-savills/group-structure/savills-asset-advisory.aspx

代表者 代表取締役 勝野 浩幸

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2639号 登録年月日 平成24年5月11日

協会会員番号 012-02577

業務開始年月 平成24年5月11日 資本金 5,010万円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03-4330-3002

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
		該当無し

3. 主な株主

株主名	議決権保有比率	株主名	議決権保有比率
サヴィルズ・ジャパン株式会社	100%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

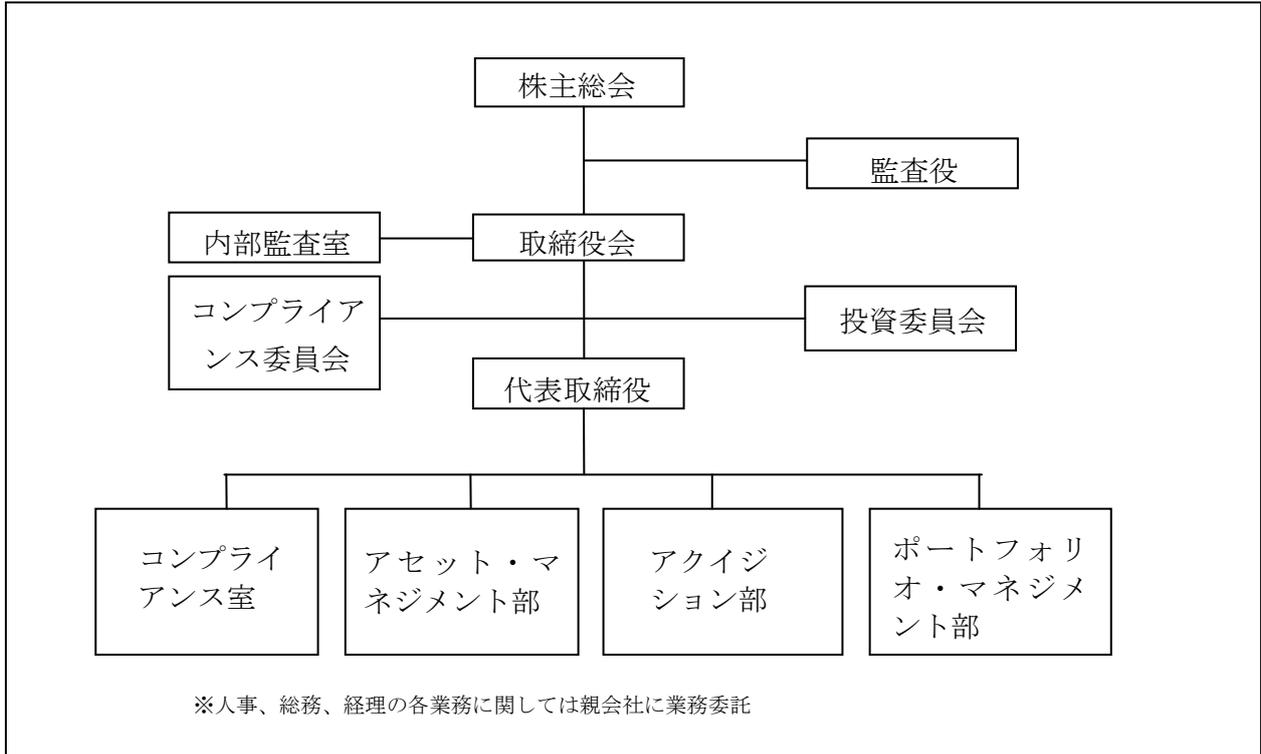
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	271	452	19	7	210
2022年12月期	161	293	△36	△50	202
2021年12月期	280	473	116	116	270

5. 組織

- ① 役職員総数 22 名 但し、非常勤取締役2名、非常勤監査役1名を含む。
- ② 運用業務従事者数 7 名
 内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 23 年 1 ヵ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

〈組織図〉



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	23	-	61,004	-	6	-	71,667	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	23	0	61,004	0	6	0	71,667	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		23	0	61,004	0	6	0	71,667	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	23	-	61,004	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	23	0	61,004	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 当社は、当社グループの沿革もあり、主に、海外投資家、海外金融機関等から多く業務を受託し、事業を展開している。
- 既に存在するスキーム、既存のポートフォリオを前提として、アセット・マネジメント業務を受託するケースが多いことが、当社業務の特徴と考えられる。
- 投資対象は、投資家のニーズにオーダーメイドで応えるため、一概に限定できない。
- 但し、当社で投資エリア・対象を選定する余地がある場合は、原則として、東京主要5区を最重点エリアとして検討を行う。また、地方都市であっても、都市基盤整備状況等を考慮して、成長が期待される地域は検討対象としている。対象となる物件は、中規模以上のオフィス、集合住宅、商業施設等の収益物件が中心となるが、それらに限定されない。
- アセット・マネジメント業務を遂行するにあたっては、当該ポートフォリオ専属の担当者を配置することを原則とし、担当者が責任を持って業務に取り組むこととしている。
- 100%親会社であるサヴィルズ・ジャパン株式会社に関連部門（インベストメント・セールス部門、不動産鑑定部門等）を抱えることもあり、顧客の要請に応じて、親会社と協働してワンストップでサービスを提供できることが、当社の強みとなっている。

9. 投資に関する意思決定プロセス

- 当社の投資に関する意思決定は、「コンプライアンス委員会」「投資委員会」等の各会議体において承認・検証される。
- コンプライアンス委員会では、外部の専門家（弁護士）を交え、投資プロセスの妥当性の検証等、コンプライアンス上の論点を議論している。コンプライアンス委員会の構成員は、外部専門家を含め2024年6月末現在7名である。①構成員の3分の2以上の出席、②コンプライアンス室長と外部専門家の賛成、③議決権を有する構成員の過半数の賛成 を承認要件とすることで、委員会の形骸化を防止している。また原則として、コンプライアンス委員会の承認は、投資委員会への付議の前提条件としている。
- 投資委員会では、外部の専門家（不動産鑑定士）を交え、価格面の妥当性の検証等、投資判断についての多角的検討を通じて、ファンドの資産の成長と安定した運用収益の確保に努めることとしている。投資委員会の構成員は、外部専門家を含め2024年6月末現在6名である。①構成員の3分の2以上の出席、②外部専門家の賛成、③議決権を有する構成員の過半数の賛成が承認要件となる。なお、コンプライアンス室長は投資委員会の構成員ではあるが、議決権を有していない。但し、コンプライアンス室長の出席を投資委員会の開催要件とすることで、投資委員会のコンプライアンス適合性を補強している。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬体系は原則下記の通りである。但し、個別案件ごとの具体的内容は、受託する業務の内容、スキーム等を勘案し、顧客との協議を前提として契約により決定される。

【報酬体系】

- ①「取得報酬」、②「管理報酬」、③「売却報酬」、④「成功報酬」を基本報酬体系としている。

【計算方法】

- ① 取得報酬：対象資産（主に信託受益権）の取得価格に一定料率を乗じた額
 ② 管理報酬：対象資産の賃料収入、もしくは、NOIに一定料率を乗じた額を年額として、対象資産の運用期間に応じて月割り（一ヶ月に満たない場合は日割り）により計算した額
 ③ 売却報酬：対象資産の売却価格に一定料率を乗じた額
 ④ 成功報酬：売却に際し一定の目標利回りを超過した場合に、当該超過収益に一定料率を乗じた額

11. その他、特記事項

【当社グループの沿革】

1855年	アルフレッド・サヴィルがロンドンにてサヴィルアンドサンを創業。
1870年代	拠点を移転。
第一次世界大戦時	当時の陸軍省からエドウィン・サヴィルはエセックスやサフォークの地主たちの建物の損失、および損害賠償を査定するよう任命される。エドウィン・サヴィルは戦争による損害査定人より不動産鑑定士の1人として招集される。
1920年代	シティー近郊にオフィスを移転。
1950年代	リーズ・レイノルド・アンド・ハントと合併。
1970年代	社名をサヴィルズに変更。
1988年	株式会社化、ロンドン証券取引所に上場。
1997年	フィーストパシフィックデービスと合併、FPD Savillsに社名変更。ウェザーオール・グリーン&スミスの過半数の株式を保有。
2000年	ロンドン証券取引所（LSE）のFTSE 250種総合株価指数銘柄（Financial Times Stock Exchange 250 Index）となる。
2008年	Jeremy HelsbyがサヴィルズplcのCEOに任命される。
2019年	Mark RidleyがサヴィルズplcのCEOに任命される。

【日本における当社の沿革】

2004年	当社の親会社であるサヴィルズ・ジャパン株式会社設立。General Motors Groupの子会社であるGMACコマーシャル・モーゲージ・ジャパンのAM及びPM部門を買収。
2005年～2009年	サヴィルズ・ジャパン株式会社において、テナント・レプリゼンテーション、インベストメント・セールス、不動産鑑定、オフィスリーシング、コーポレート・ファイナンス等の各サービスを開始。2007年、クリスチャン・フランシス・マンシーニが日本CEOに就任。
2010年	サヴィルズ・ジャパン株式会社が投資運用業登録。
2011年	サヴィルズ・ジャパン株式会社の100%子会社として当社設立。
2012年	当社投資運用業登録（5月11日付）。同時に吸収分割の方法により、サヴィルズ・ジャパン株式会社からアセット・マネジメント事業の承継を受け、業務開始。

会社名 サムティアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目8番3号

電話 03-5220-3841 ファックス 03-5220-3851

HPアドレス <https://www.samtyasset.co.jp/>

代表者 代表取締役 高橋 雅史

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2402号 登録年月日 平成22年5月28日（左記番号）

協会会員番号 022-00204

業務開始年月 平成20年3月4日 資本金 1.2億円

作成部署 コンプライアンスチーム 電話 03-5220-3841

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
サムティホールディングス株式会社	67.0%		%
株式会社大和証券グループ本社	33.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年11月期	218	1,754	394	275	3,142
2022年11月期	190	1,853	697	508	2,867
2021年11月期	152	1,235	444	317	2,358

5. 組織※2024.3月末

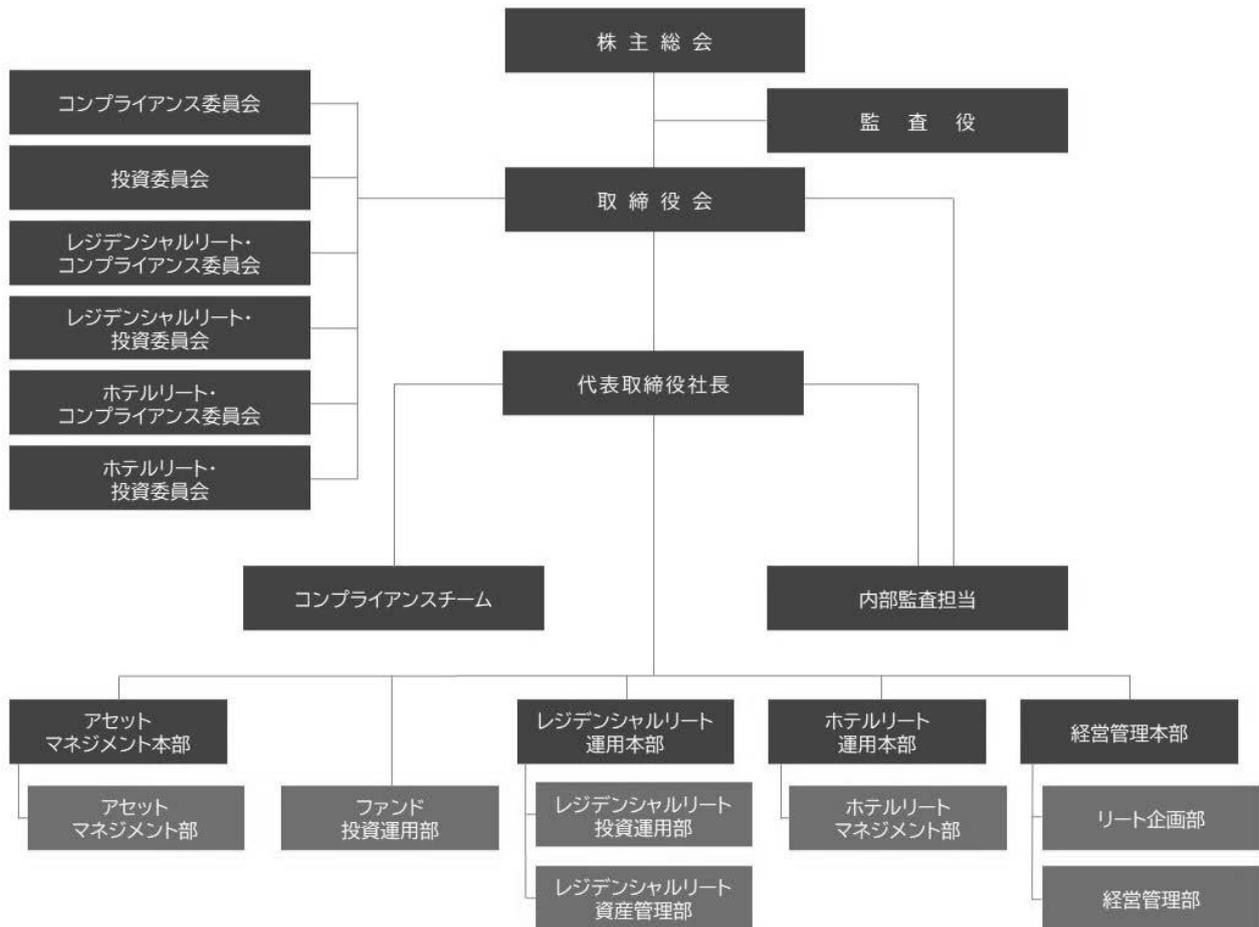
① 役職員総数 116 名

② 運用業務従事者数 51 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 1 年 11 ヵ月

③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 14 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

国		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		0	0	0	0	0	0	0	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	0	0	0	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は総合不動産企業として事業を展開するサムティグループにおける投資運用会社として、投資法人及び私募の資産運用ライセンスを取得し、幅広いエリア、各種アセットに対応できる体制を整えており、不動産ファンドビジネス及び高度な専門性を要するファイナンスに係る各種業務を提供しています。

投資法人においては、サムティ・レジデンシャル投資法人が2015年に東京証券取引所に上場し、国内の主要地方都市を中心に、主にレジデンスを対象とした運用を行っています。また、2021年にサムティ・ジャパンホテル投資法人を設立しました。

私募ラインにおいては、国内のレジデンスを運用し、中長期で安定したパフォーマンスを残しています。

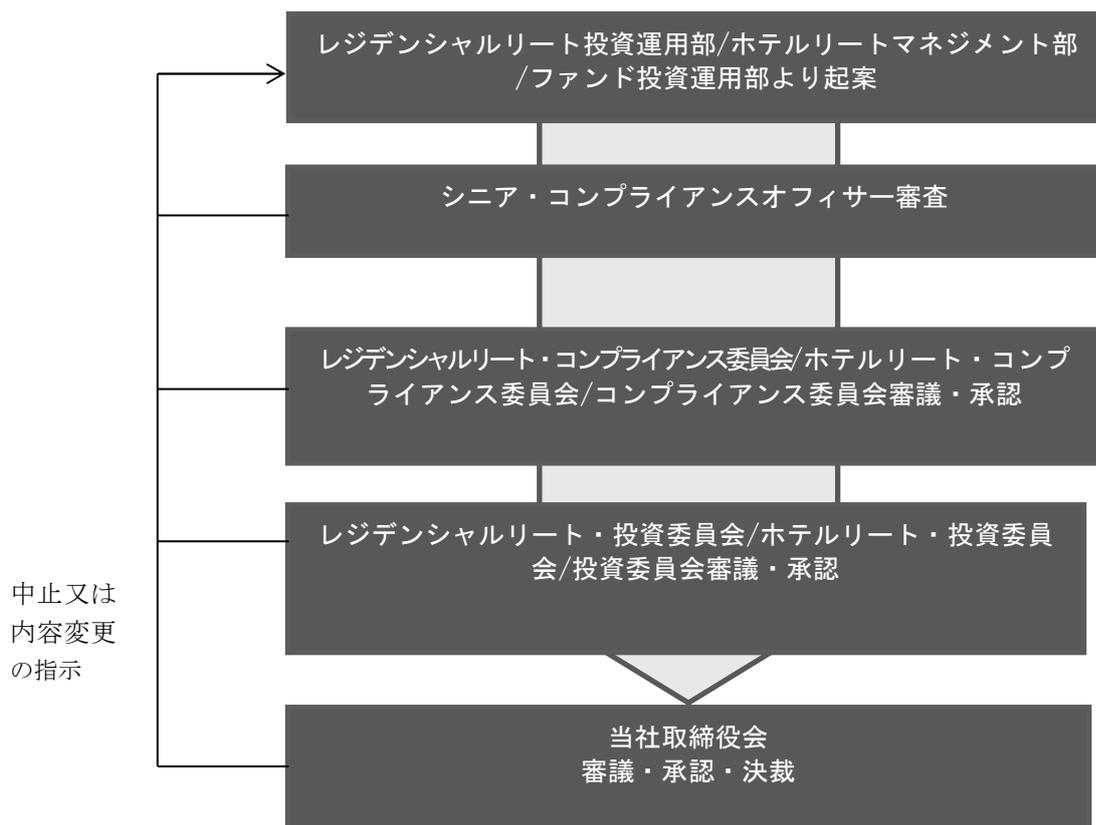
当社は、環境・社会・ガバナンスに配慮しサステナビリティを推進する取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の最大化に資するものであるという認識のもと、「サステナビリティ基本方針」を制定し、これを実践しています。GRESBリアルエステイトへの参加やTCFDへの賛同など、サステナビリティに関する外部イニシアティブへの参画を通じて、社内体制の構築や保有物件の各種環境認証の取得等、環境に配慮した取組みを推進し、それらの積極的な情報開示を行っています。

今後も変化し続けるマーケット環境に的確に対応し、広くマーケットに訴求できるアセットマネジメント企業となることを目指しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

◎物件取得・売却の意思決定プロセス（私募運用・リート運用共通）

- (i) レジデンシャルリート投資運用部、ホテルリートマネジメント部及びファンド投資運用部は、自らの担当する事案に関する決裁書の作成を行い、レジデンシャルリート投資運用部部長、ホテルリートマネジメント部部長及びファンド投資運用部部長からシニア・コンプライアンスオフィサーに提出する。
- (ii) シニア・コンプライアンスオフィサーは、法令等遵守状況の確認を行い、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会（レジデンシャルリート投資運用部担当事案の場合）、ホテルリート・コンプライアンス委員会（ホテルリートマネジメント部担当事案の場合）及びコンプライアンス委員会（ファンド投資運用部担当事案の場合）に上程する。
- (iii) レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会、ホテルリート・コンプライアンス委員会及びコンプライアンス委員会は、決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、審議の結果をレジデンシャルリート・投資委員会（レジデンシャルリート投資運用部担当事案の場合）、ホテルリート・投資委員会（ホテルリートマネジメント部担当事案の場合）及び投資委員会（ファンド投資運用部担当事案の場合）に上程する。
- (iv) レジデンシャルリート・投資委員会、ホテルリート・投資委員会及び投資委員会は、決裁書の審議を行い、審議の結果を取締役に上程する。
- (v) 取締役会は、上程された内容を審議し、当該決裁の可否を決裁する。



※ ただし、当該資産の取得又は売却が「利害関係人等との取引」である場合には、取締役会の決裁後、更に受託投資法人の役員会に上程され、受託投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。取締役会は、受託投資法人の承認を確認した上、当該取引を決裁します。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

・私募運用

(1) 継続的な資産運用に係る投資助言業務又は投資一任業務の報酬

以下のとおりとする。但し、業務内容等を勘案して契約ごとに顧客と協議の上、個別に定める。

- ① 取得報酬：対象資産の取得価格に 3.0% の料率を乗じた額を上限とする。
- ② 管理報酬：対象資産の取得価格に 3.0% の料率を乗じた額を年額の上限として、対象資産の運用期間に応じて月割り（1ヶ月に満たない場合は日割り）により計算した額とする。
- ③ 売却報酬：対象資産の売却価格に 3.0% の料率を乗じた額を上限とする。
- ④ 成功報酬：一定の目標利回りを超過した場合に、超過収益に 50.0% の料率を乗じた額を上限とする。

(2) 単発的な助言業務

業務内容等を勘案し契約ごとに顧客と協議の上、個別に定める額とする。

・レジデンシャルリート運用

(1) 運用報酬Ⅰ 総資産額に年率0.45% を乗じた金額（1年365日として当該営業期間の実日数により日割り計算。1円未満切捨て。）

(2) 運用報酬Ⅱ 決算期毎に算定される分配可能額金額に 5.0% を乗じて、サムティ・レジデンシャル投資法人の当該営業期間の初日の直前の決算期における貸借対照表に記載された総資産額から 500億円 を控除した金額を乗じ当該総資産額で除した金額（1円未満切捨て。）

・ホテルリート運用

(1) 運用報酬Ⅰ 総資産額に年率0.3%を上限としてサムティ・ジャパンホテル投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1年365日として当該営業期間の実日数により日割計算。1円未満切捨て。）

(2) 運用報酬Ⅱ 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他企業会計の慣行に準拠して計算される当該営業期間に係る運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益（但し、負ののれん発生益を除く。）に繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額に 5.0% を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨て。）

会社名 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント

所在地 〒 101-0047 東京都千代田区内神田二丁目3番4号 S-GATE大手町北

電話 03-5542-1316 ファックス 03-5542-1336

HPアドレス <https://www.sankei-am.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 太田 裕一

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第3094号 登録年月日 2018年11月5日

協会会員番号 012-02911

業務開始年月 2018年11月 資本金 100,000千円

作成部署 経営管理部 電話 03-5542-1316

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
-	-	-
-	-	-

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社サンケイビル	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	336	1,082	481	313	1,210
2023年3月期	361	939	537	342	1,033
2022年3月期	52	722	394	257	794

5. 組織

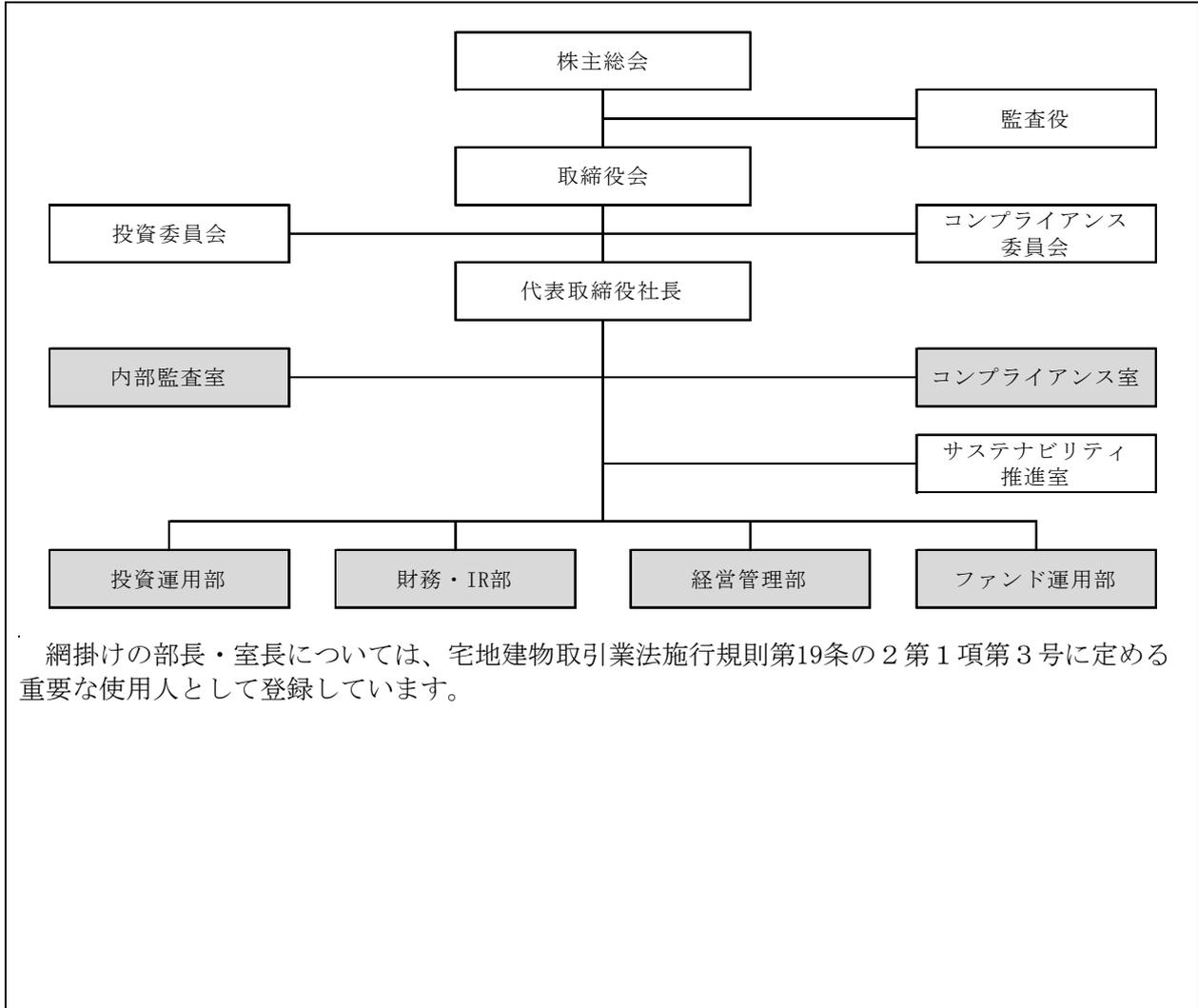
①役職員総数 22 名

②運用業務従事者数 10 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 1 年 1 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 11 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	3	-	10,260	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	-	-	-	-	3	-	10,260	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		-	-	-	-	3	-	10,260	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		-	-	-	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

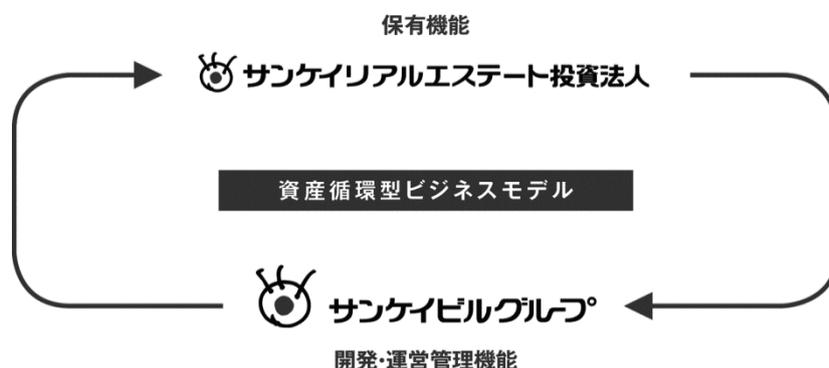
当社は、当社がその資産を運用するサンケイリアルエステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が、株式会社フジ・メディア・ホールディングス（以下「フジ・メディア・ホールディングス」といいます。）に属するデベロッパーならではのコンテンツ力とメディア展開力を不動産の開発・運営管理等に活かした強みを持つサンケイビルグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」を構築し、同グループが保持するプラットフォームを最大活用すること並びに不動産私募ファンドの運用を通じて業容を拡大することにより、運用資産の規模拡大及び中長期的な収益の維持・向上を目指します。

<資産循環型ビジネスモデル>

本投資法人は、サンケイビルグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」を構築することにより、スポンサーである株式会社サンケイビル（以下「サンケイビル」又は「スポンサー」といいます。）とともに持続的成長を目指します。「資産循環型ビジネスモデル」においては、本投資法人は、サンケイビルグループが投資・開発した不動産を取得・保有し、その資産規模を拡大するとともに、サンケイビルグループも資産売却によって得た資金を新たな不動産投資・開発へとつなげ、投資・開発される不動産がさらに本投資法人の投資対象（候補物件）となる（注）、という資産循環を生み出すことで、本投資法人とサンケイビルグループが、互いにその成長に貢献しあうことを目指します。

以下に掲載する概念図は、「資産循環型ビジネスモデル」が、上記の説明のとおり、本投資法人による不動産の保有機能とサンケイビルグループによる不動産の開発・運営管理機能が互いの事業活動の成長に貢献するビジネスモデルであることを示しています。

（注）スポンサーは、投資・開発した不動産を全て本投資法人に譲渡するとの保証はありません。その判断により、当該不動産を譲渡せず保有し続ける場合、又は当該不動産を本投資法人以外の第三者に譲渡する場合があります。



9. 投資に関する意思決定プロセス

当社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、年度運用計画、中期運用計画及び資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部及び財務・IR部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）、投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます（但し、当該運用ガイドライン等の決定及び変更が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、当社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。）。

また、私募ファンド等については、受託に際し、当社のコンプライアンス委員会規程並びに投資委員会規程等に基づき、ファンド運用部にて起案され、コンプライアンス委員会の審議・承認後、投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

なお、投資委員会、コンプライアンス委員会並びに本投資法人役員会は、社内規程並びに本投資法人規程により、原則として3ヶ月に1回以上開催するものとしています。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 運用受託報酬

(1) 運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額に、当社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額を運用報酬Ⅰとします。

(2) 運用報酬Ⅱ

各営業期間について、不動産賃貸事業利益に、当社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額を運用報酬Ⅱとします。なお、不動産賃貸事業利益とは、運用報酬Ⅱの計算の対象となる本投資法人の営業期間の決算期における損益計算書上の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額をいいます。

(3) 取得報酬

本投資法人が不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備を取得した場合（但し、合併による取得の場合を除きます。）、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産、不動産関連ローン等金銭債権又は再生可能エネルギー発電設備の評価額、出資による場合は出資金を意味します。但し、消費税及び地方消費税を除きます。）に、当社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額を取得報酬とします。

その他、譲渡報酬及び合併報酬があります。

2. 投資助言報酬

投資顧問契約における報酬額、報酬料率等については、契約毎に顧客と協議の上、個別に決定しています。

11. その他、特記事項

当社は、メディア事業を展開するフジ・メディア・ホールディングスの「都市開発・観光」事業を担うサンケイビルを株主とし、J-REIT市場に上場する「サンケイリアルエステート投資法人」（証券コード：2972／銘柄略称：サンケイRE）の資産運用会社として2018年4月に設立されました。

また、新たなアセットマネジメントサービスとして、不動産私募ファンド等の運用業務を2020年11月に開始しました。2024年2月には、業務の効率化と意思決定の迅速化を企図し、「経営管理部」を新設し、「財務・IR部」より当社のバックオフィス機能を移管しました。

当社は、コンテンツ力とメディア展開力を不動産の開発・運営管理等に活かした強みを持つサンケイビルグループが長年培ってきた実績・ノウハウ、そして高度な専門性を有する人的リソースを最大活用することで、「サンケイリアルエステート投資法人」の掲げる基本理念及び基本方針にコミットします。

また、不動産私募ファンド等においては、当社及び当社のスポンサーに内在する広範なアセットタイプの不動産等資産にかかる投資運用ノウハウや取引ネットワークといった経営資源を一定程度、当社に集約することで投資家の皆様の多彩な投資ニーズに的確に応えます。

当社の意思は、「サンケイリアルエステート投資法人」と一体不可分であるとの認識に立ち、役職員一同、投資主の皆様をはじめ、多くのステークホルダーの皆様へ支持・信頼される資産運用会社を目指すことはもとより、不動産私募ファンド等の投資家の皆様からも支持・信頼されるアセットマネジメント会社を目指します。

会社名 シービーアールイー株式会社

所在地 〒 100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 明治安田生命ビル21階

電話 03-5288-9288 ファックス 03-6745-2697

HPアドレス <https://www.cbre.co.jp/>

代表者 代表取締役 辻貴史

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1301号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02313

業務開始年月 平成19年9月 資本金 7億7100万円

作成部署 アセットマネジメント部 電話 090-6481-5425

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
子法人	シービーアールイー CMソリューションズ 株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 明治安田生命ビル17階

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
CBRE US Liftco, LLC	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	894	46,672	12,955	9,642	11,123
2022年12月期	793	38,314	10,481	7,261	21,720
2021年12月期	498	36,890	6,590	4,468	28,038

5. 組織

①役職員総数 1,063 名

②運用業務従事者数 19 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 10 年 0 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 45 名

7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	4	3	26,428	22,428	35	0	326,747	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	4	3	26,428	22,428	35	0	326,747	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	-	-	-	-	-	-	-	-
	総合計	4	3	26,428	22,428	35	0	326,747	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	4	3	26,428	22,428
国内その他	-	-	-	-
国内合計	4	3	26,428	22,428
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

シービーアールイーは、世界100か国に500拠点を持つ不動産総合サービス企業であり、国内においても50年以上の業歴を有し、全国に9拠点をもち、約1,000名の陣容にてサービスを提供しております。その組織の中のアセットマネジメント部門として、以下のような方針をもって運用を行っております。

コンプライアンスを重視

法令の遵守はもとより、投資家利益の保護を第一として組織内のコンプライアンス担当部門の牽制をもってディシプリンを持った運用業務を心がけております。

組織が持つ情報と知見を活用した運用への付加価値

シービーアールイー株式会社には、アセットマネジメント部以外に、不動産関連サービスを提供する10以上の部門があり、組織内で適切な連携をとることで、より投資家に資する付加価値の提供を行うことを目指しております。

多彩な運用実績

オフィス、物流施設、商業施設、ホテル、ヘルスケア関連施設等、長期にわたって多彩なアセットタイプの不動産を運用しており、これらの知見を活かしながら投資家の多様な運用ニーズに応えていきたいと思っております。

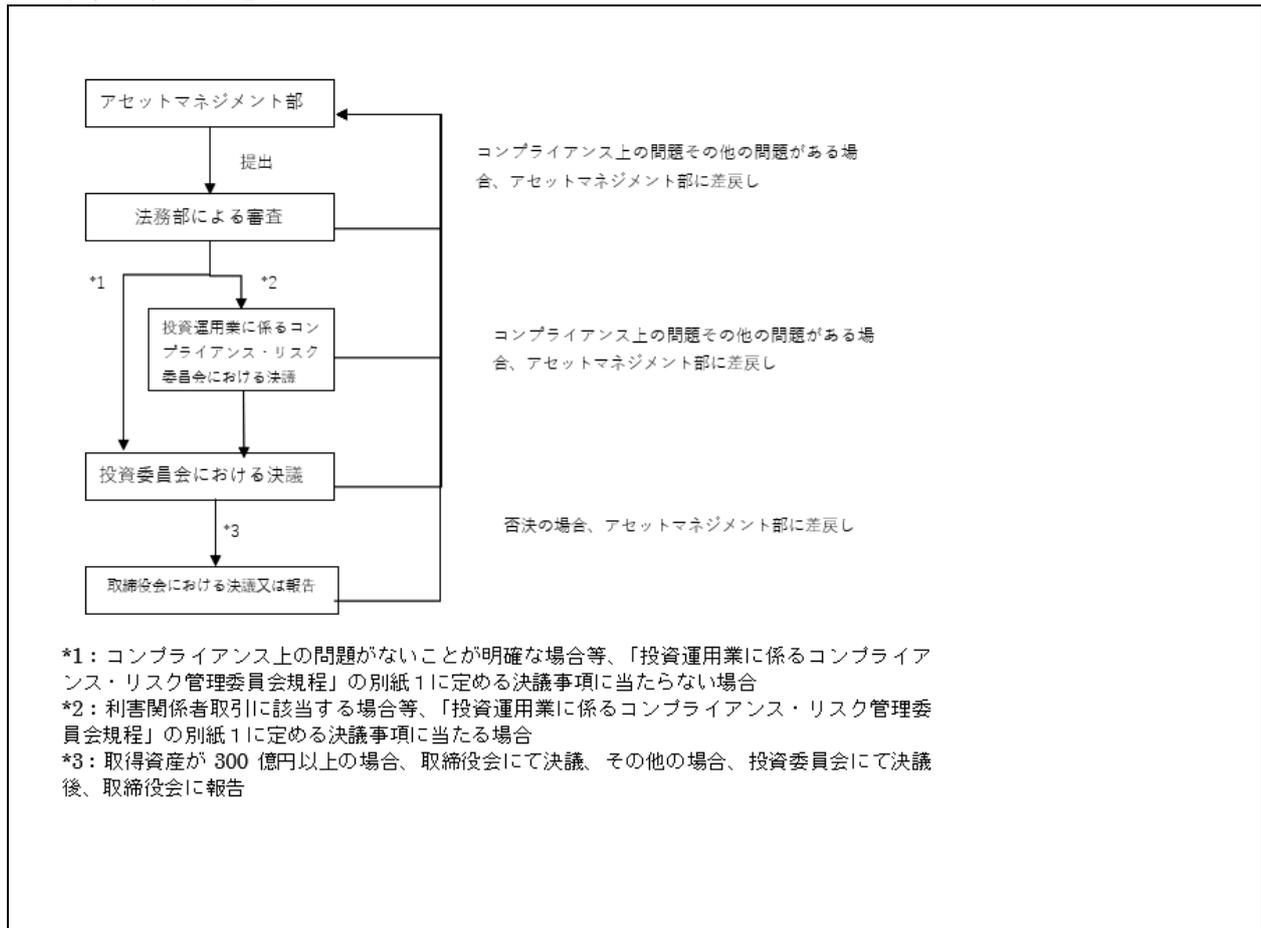
投資家に応じたカスタムメイド

グローバルな顧客ネットワークと国内の拠点網でのリレーションから、多種多様な投資家との取引可能性が考えられます。エリアやアセットタイプ、開発からバリューアッド、コアな運用まで様々な投資クライテリアやご要望に、柔軟に対応できる体制を整えております。

マーケットへの長期的コミットメント

これまで50年を超える間、日本のマーケットにコミットメントしてきました。今後も日本において長く信頼関係を維持、各地域と社会に貢献できる運用を目指して日々研鑽を重ねていきたいと考えています。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用業・助言業とも

アキュイジション報酬：取得価格に一定の料率を乗じて算定

期中運用報酬：取得価格に一定の料率を乗じて算定、もしくは案件の特性を考慮の上、個別に固定金額を設定

ディスポジション報酬：売却価格に一定の料率を乗じて算定

その他、インセンティブ報酬、リースアップ報酬等、案件の特性、投資方針に応じた付帯報酬を設定する場合があります。

11. その他、特記事項

会社名 J R 東日本不動産投資顧問株式会社
 所在地 〒 100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワー13F
 電話 03-5962-9340 ファックス 03-5962-9341
 HPアドレス https://www.jre-am.co.jp
 代表者 代表取締役社長 梅澤 卓也
 金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第3275号 登録年月日 2021年8月11日
 協会会員番号 012-02960
 業務開始年月 2021年12月 資本金 3億円
 作成部署 経営企画部 電話 03-5962-9340

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
東日本旅客鉄道株式会社	50.2%		%
株式会社JR東日本ビルディング	40.0%		%
株式会社みずほ銀行	4.9%		%
みずほ信託銀行株式会社	4.9%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

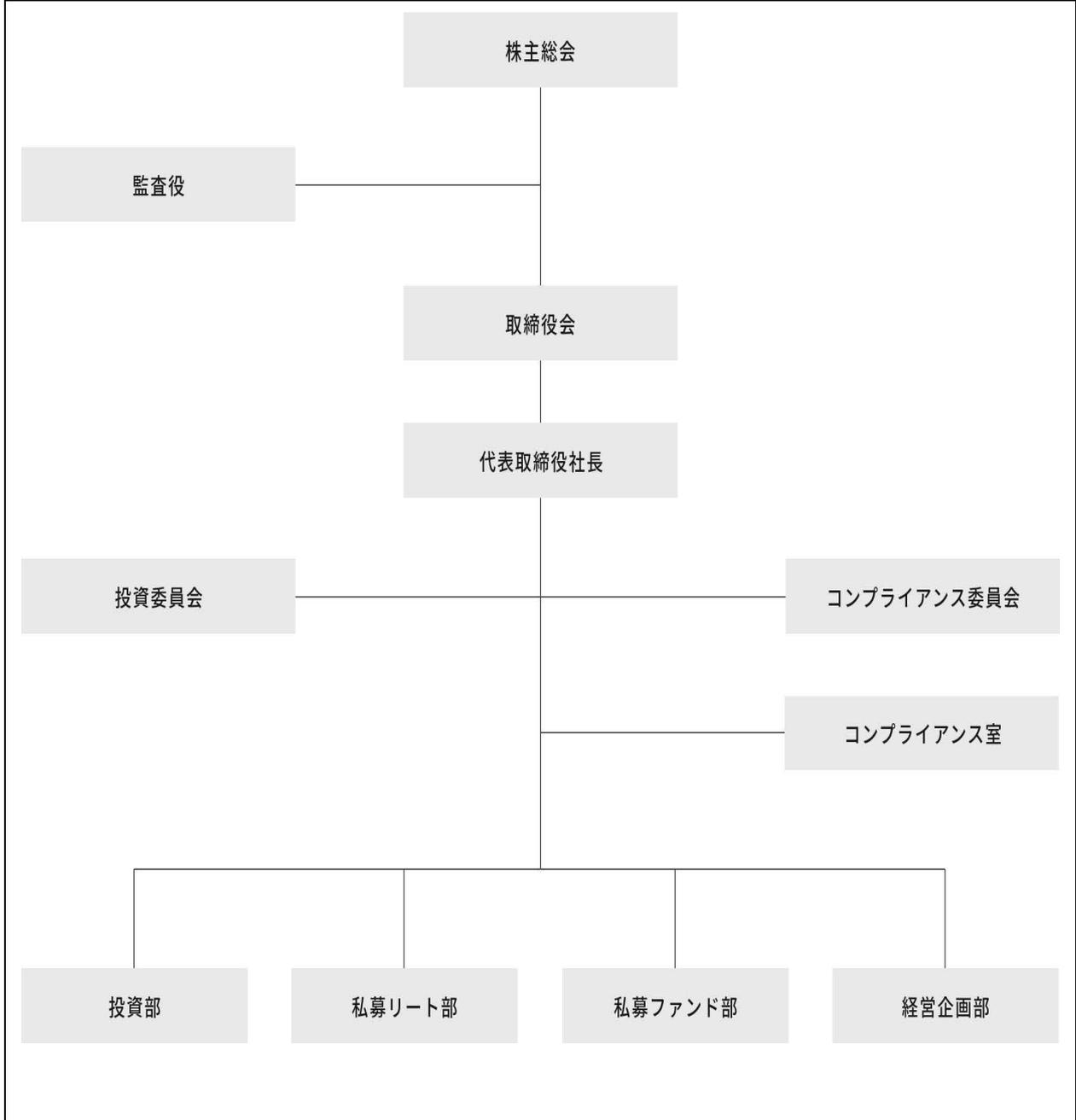
決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	755	1,291	740	511	1,371
2023年3月期	687	1,039	594	410	860
2022年3月期	491	491	216	149	449

5. 組織

- ①役職員総数 21
 ②運用業務従事者数 4 名
 内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 3 年 7 カ月
 ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 8 名

<組織図>

2024年6月末時点



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	—		—		9	1	187,315	12,760
	その他	—		—		—		—	
	国内 合計	—		—		9	1	187,315	12,760
海外	不動産関連有価証券	—		—		—		—	
	その他	—		—		—		—	
	海外 合計	—		—		—		—	
総合計		—		—		9	1	187,315	12,760

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	—	—	—	—
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国 その他	—	—	—	—
外国 合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバル その他	—	—	—	—
グローバル 合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

Mission

「投資のチカラ」による「持続的な不動産の価値創造」を通して、「まち、暮らし、そして未来」を創ります。

Vision

JR東日本グループが持つ駅を中心としたくらしづくり・まちづくりのノウハウと、

みずほフィナンシャルグループが持つ高度な金融サービス事業を融合し、

「投資エリアのまちの価値を最大化し、そこに住む人々のくらしを豊かにする」社会を実現します。

高度な専門性と倫理を併せ持つプロフェッショナル集団として、

すべてのステークスホルダーにご満足いただける最高水準のサービスを提供します。

Value

私たちは全てのお客様のために

—プロフェッショナルとして

常に最高のパフォーマンスを追求すること

—不断の努力で自己研鑽を積み、

大胆に挑戦していくこと

—柔軟な発想のもと、

社会変化にスピーディーに対応していくこと

を、高い倫理観のもとに約束します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

アセットマネジメントに関する意思決定フロー



1. 資産の取得・処分のうち利害関係者取引に該当しない場合等
2. 資産の取得・処分のうち利害関係者取引に該当する場合等

	投資委員会	コンプライアンス委員会
委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、CO、経営企画部長、投資部長、私募リート部長・私募ファンド部長、外部委員	代表取締役社長、常勤取締役、CO（委員長）、外部委員
審議内容	投資委員会規則に規定のとおり	コンプライアンス委員会規則に規定のとおり
審議方法	投資委員会規則に規定のとおり	コンプライアンス委員会規則に規定のとおり

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬体系

(1) 投資助言契約

投資助言契約に基づく資産運用に係る報酬は、以下に定めるとおりとします。但し、個々の顧客との交渉を通じて締結される投資助言契約において、下記と異なる定めをした場合にはそれに従うものとします。

顧客は、投資助言業務に係る報酬として、顧客が保有する投資対象資産の取得価格の総額に顧客及び当社が合意した一定の料率を乗じた金額を、予め合意する計算期間毎に並びに投資対象資産の取得時及び売却時に、当社に対して支払うものとします。

11. その他、特記事項

会社名 清水建設不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 104-0031 東京都中央区京橋二丁目 1 7 番 4 号 京橋清水ビル 2 階

電話 03-3528-6815 ファックス 03-3562-6818

HPアドレス https://www.sram.co.jp/

代表者 代表取締役社長 奈良 利秀

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第3333号 登録年月日 2022年6月15日

協会会員番号 012-03056

業務開始年月 2024年4月1日 資本金 150 百万円

作成部署 投資顧問部 電話 03-3528-6815

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務 3. 法第2条第8項第14号に係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務 4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
清水建設株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

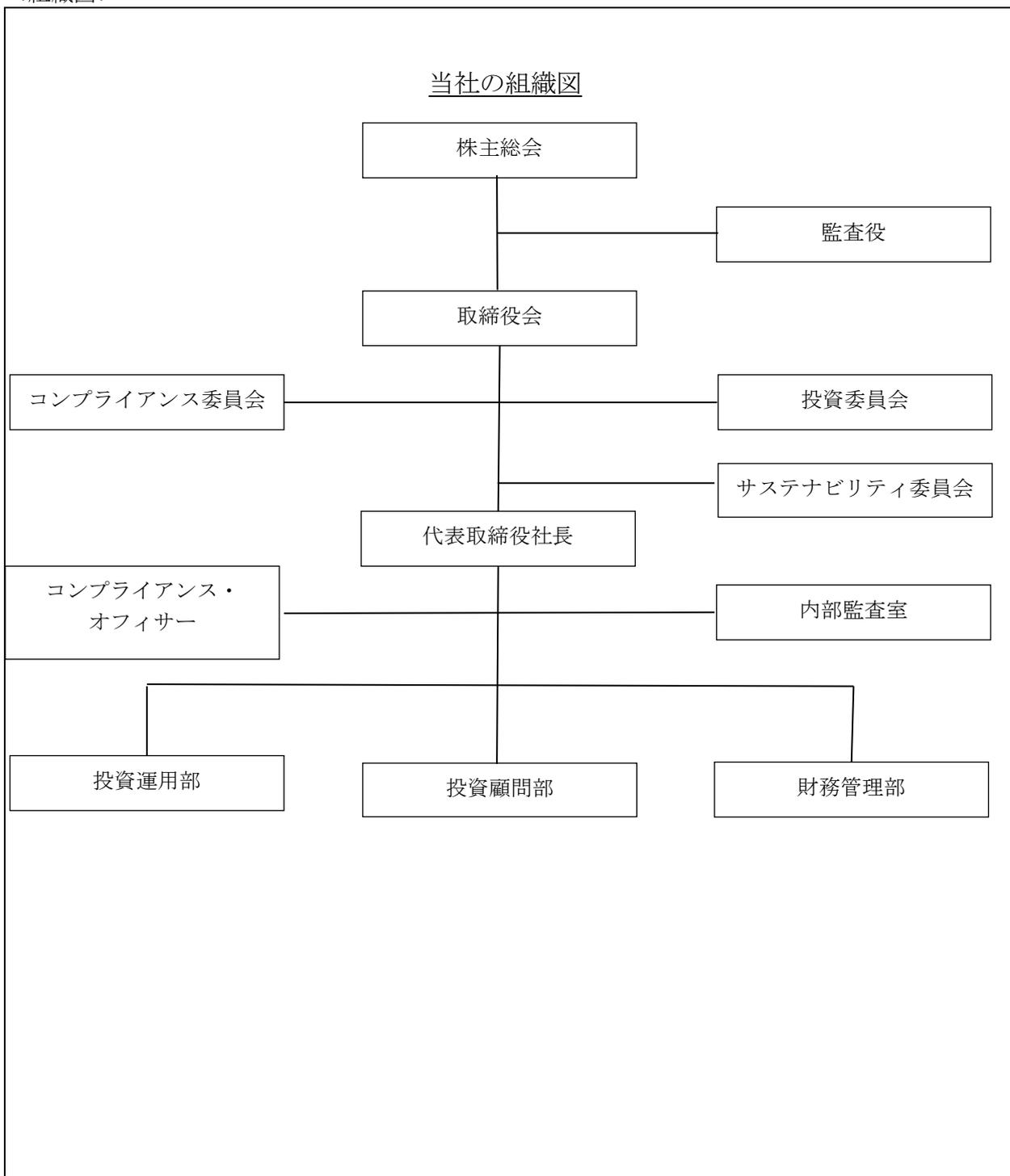
決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	-	496	316	218	589
2023年3月期	-	440	289	186	370
2022年3月期	-	0	△22	△15	184

※投資顧問部門収益は、2024年4月1日業務開始のため実績は生じておりません。

5. 組織

- ①役職員総数 14名
- ②運用業務従事者数 2名内 ファンド・マネージャー数 1名、平均経験年数 12年 4ヵ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 11名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国 内	不動産関連有価証券			0			0		
	その他			0			0		
	国内 合計			0			0		
海 外	不動産関連有価証券			0			0		
	その他			0			0		
	海外 合計			0			0		
総合計				0			0		

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型				0	
国内 その他				0	
国内 合計				0	
外国不動産関連有価証券特化型				0	
外国 その他				0	
外国 合計				0	
グローバル不動産有価証券特化型				0	
グローバル その他				0	
グローバル 合計				0	

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

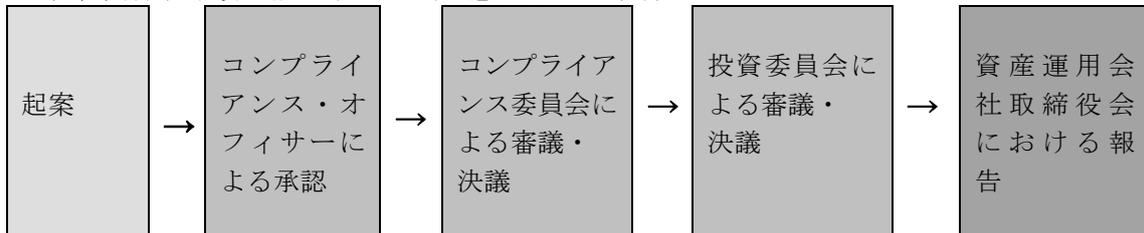
- ・当社は、2022年6月15日付で投資運用業の登録（登録番号 関東財務局長（金商）第3333号）を受け、2023年1月11日から清水建設プライベートリート投資法人（以下「私募リート」という。）の運用を開始しております。
- ・その上で、清水建設を中心としたシミズグループの不動産運用ビジネスの一層の強化のため、不動産運用に関する人的資本、運用ノウハウを集約し、運用態勢の一層の強化を図るとともに、私募リート投資家と投資ニーズが異なる投資家への商品供給、商品組成のため、当社において投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の追加登録並びに投資一任業務への業容拡大を行うことにいたしました。
- ・当社の運用モデルは、スポンサーの清水建設がSPC等スキームに何らかに関わることを前提としており、主に以下の3つのプランを想定しております。
 - ①開発運営代行型
 - SPC等が土地（信託受益権）を取得し、清水建設が開発代行者として建物を開発。当社が資産運用会社として物件運用（竣工前後とも）することを想定。
 - ②共同投資運用型
 - 投資家と清水建設がSPC等を通じて、信託受益権（収益物件）を共同取得。当社が資産運用会社として物件運用することを想定。
 - ③スポンサー所有物件売却運用型
 - 清水建設が所有する私募リート投資対象外の物件を信託受益権化のうえ、エクイティ投資家（事業法人）が匿名組合出資を行っているSPC等に売却し、当社が資産運用会社として物件運用することを想定。

9. 投資に関する意思決定プロセス

1. 利害関係者取引に該当しない重要な意思決定の場合



2. 利害関係者取引に該当する重要な意思決定の場合



※途中の承認、審議等にて否決された場合は、起案部署へ差戻しをします。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬体系につきましては、原則として下記①～④の全部または一部を組み合わせた通りとしますが、物件の種類（用途）・規模・地域・業務内容等を勘案し、個別の契約ごとに顧客と協議の上で定めるものとします。

①期中運用報酬

不動産信託受益権の運用期間中に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

顧客が保有する資産の取得価格又は評価額（税抜）×料率

料率（年率）：1.0%（上限）

別途消費税及び地方消費税

②取得（受託）時報酬

不動産信託受益権の取得又は業務受託時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

資産の取得価格又は評価額（税抜）×料率

料率：3.0%（上限）

別途消費税及び地方消費税

③売却（終了）時報酬

不動産信託受益権の売却又は業務終了時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

資産の売却価格又は評価額（税抜）×料率

料率：3.0%（上限）

別途消費税及び地方消費税

④成功報酬

不動産信託受益権の売却時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

（資産売却価格－資産取得価格）×50%（上限）

別途消費税及び地方消費税

11. その他、特記事項

・特にありません。

会社名 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社

所在地 〒 150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート

電話 03-6422-0530 ファックス 03-6422-4100

HPアドレス <https://www.jhra.co.jp>

代表者 代表取締役 青木 陽幸

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第334号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02833

業務開始年月 2005年10月 資本金 300,000千円

作成部署 人事総務部 電話 03-6422-0530

1. 業の種類

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
SCJ One (S) Pte. Ltd.	87.6%		%
株式会社共立メンテナンス	10.3%		%
オリックス株式会社	2.1%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	1,166	3,461	1,405	999	1,589
2022年12月期	76	2,124	901	638	1,557
2021年12月期	74	1,584	661	452	1,264

5. 組織

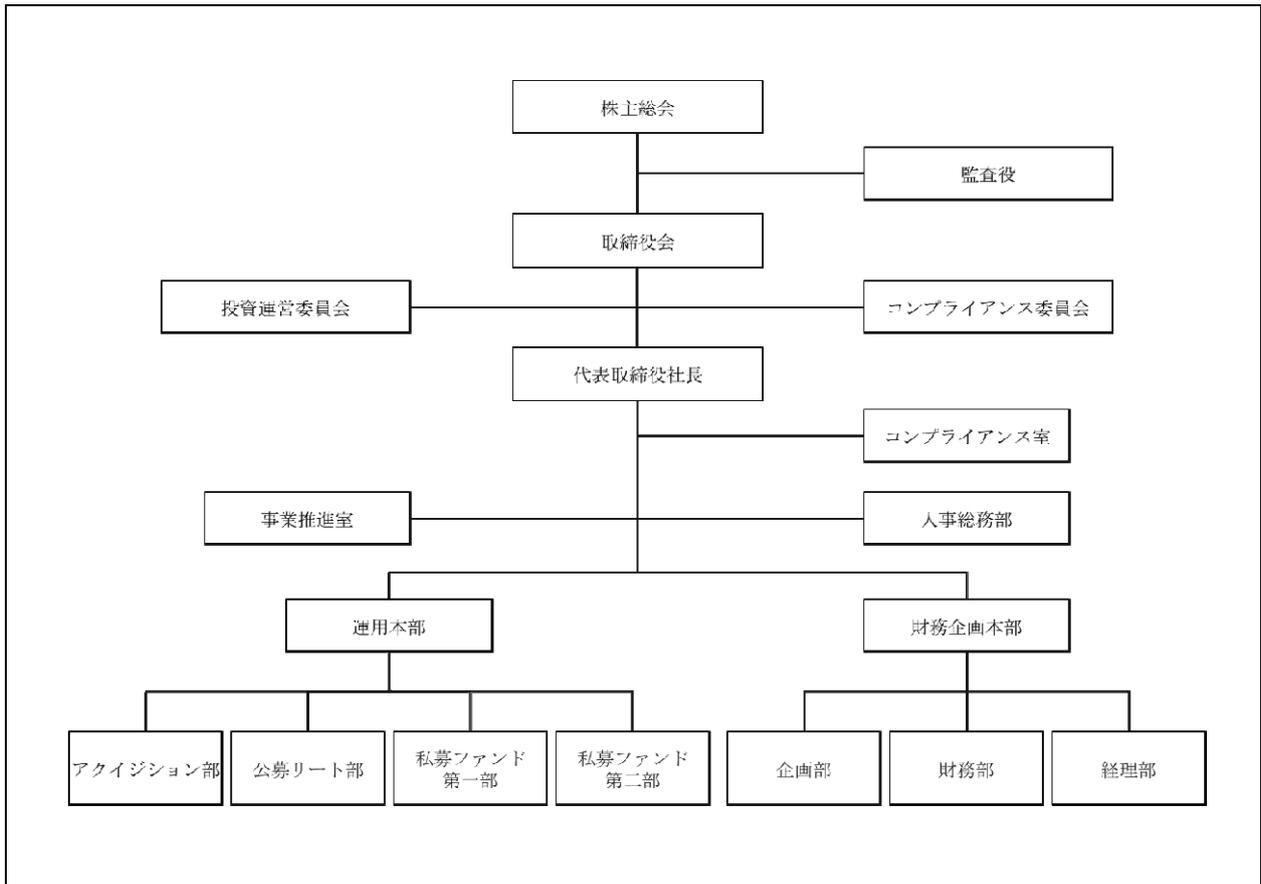
①役職員総数 50 名

②運用業務従事者数 30 名

内 ファンド・マネージャー数 0 名、平均経験年数 年 月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 14 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	1	1	2,518	2,518	2	-	78,527	-
	その他	1	-	8,908	-	-	-	-	-
	国内合計	2	1	11,426	2,518	2	-	78,527	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		2	1	11,426	2,518	2	-	78,527	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	1	2,518	2,518
国内その他	1	-	8,908	-
国内合計	2	1	11,426	2,518
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、『ホテルと、人と、未来をつなぐ。』をミッションステートメントに掲げ、新たな価値を創出し、魅力的な投資機会を提供すること、ステークホルダーの方々からの信頼を獲得すること、そして、地域・社会の発展に貢献することを目指しています。

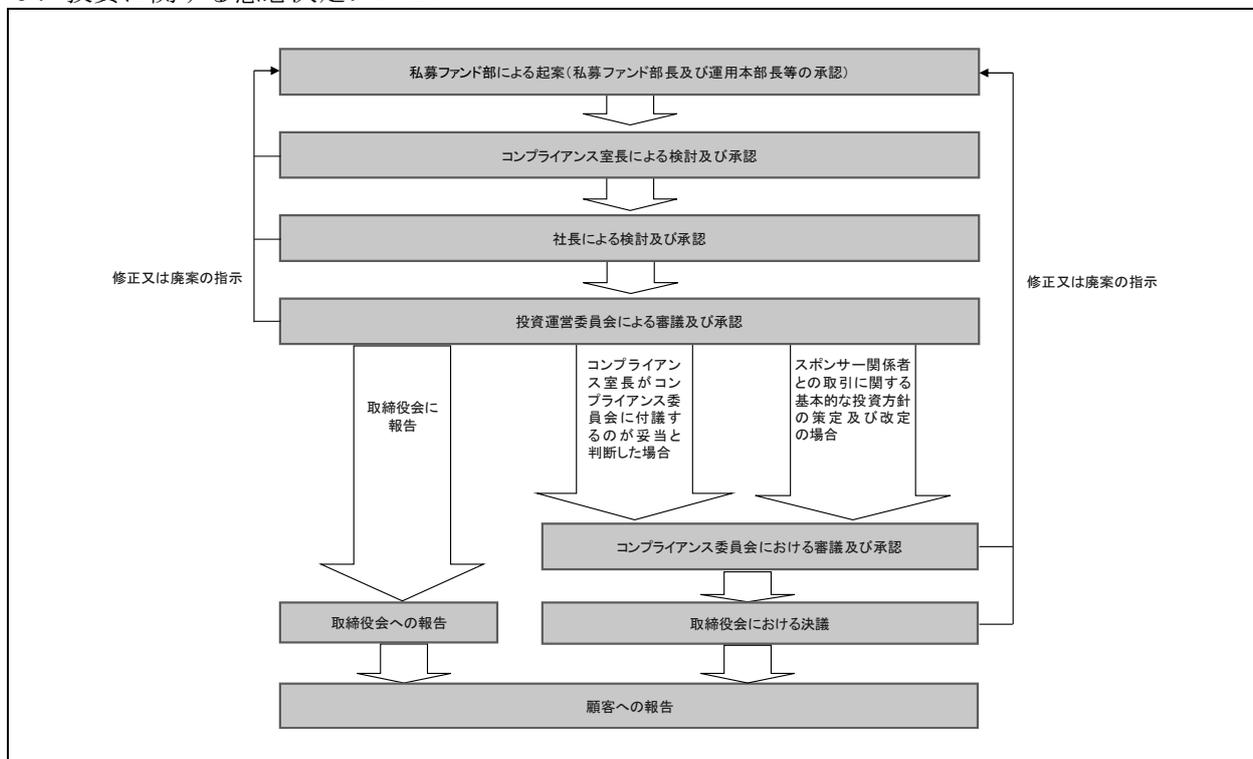
すなわち、資産運用には、オペレーションに関わる専門的な知識やノウハウに加え、多くの関係者との協働、連携が不可欠であるため、これまでに培ってきたノウハウ、ネットワーク、そして多くのステークホルダーの方々との信頼関係を生かした継続的な付加価値の創造が地域・社会の発展に必要な不可欠であると考えています。

こうしたミッションステートメントの下、当社は顧客ニーズを十分に把握した上で、顧客ニーズ及び顧客の利益の実現のために資産の運用あるいは助言等を行うことを基本方針としています。

当社が運用あるいは助言等を行う対象となる資産は主としてホテル用不動産等（全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産にかかる不動産同等物（信託受益権等、不動産と合わせて以下「不動産等」といいます）が本体又は裏付けとなっている不動産等あるいは不動産対応証券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする一定の有価証券等、不動産等と併せて以下「不動産関連資産」といいます。）、全部又は一部が、①リゾート施設等、②家具等の備置その他一定の環境整備等がなされた上で賃貸される住居若しくは提供される宿泊施設、又は③賃借人若しくは利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居若しくは宿泊施設の用に供される不動産又は当該不動産にかかる不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産、また、複数の不動産、不動産の賃借権又は地上権が社会通念上一体的に利用されうる場合において、そのいずれかの全部又は一部がホテル又は上記①乃至③の用に供されるものであるときは、関連するホテル用不動産等の全部又は一部の取得又は保有を条件として、当該複数の不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はこれらにかかる不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産の全部又は一部に対して投資するものとします。なお、顧客ニーズによっては他の用途の不動産関連資産及び金銭債権等に投資することとしています。

当社は、金銭債権等を対象とする投資あるいは投資の助言等を行うことができますが、その裏付け資産は原則として社内規程である「資産運用ガイドライン」に規定する基準を満たすものとしています。最終的には顧客ニーズに従って投資あるいは投資の助言等を行います。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

原則として運用期間中には資産規模と運用収益を基準とした報酬を得ること、取得・売却時には、資産規模、ストラクチャー及び運用の成果等を基準として報酬を得ることを想定しています。具体的水準については投資家との交渉により決定されます。

会社名 スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社

所在地 〒 105-6218 東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18F

電話 03-6667-0175 ファックス 03-6667-0176

HPアドレス <https://www.starasiaasset.com/>

代表者 代表取締役 渡邊 慶治

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2549号 登録年月日 平成23年6月28日

協会会員番号 012-02674

業務開始年月 平成26年5月22日 資本金 5千万円

作成部署 コンプライアンスオフィサー 電話 03-6667-0175

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
Star Asia Asset Management II LLC	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	925	1,516	339	227	348
2022年12月期	808	1,332	279	185	221
2021年12月期	532	878	207	134	210

5. 組織

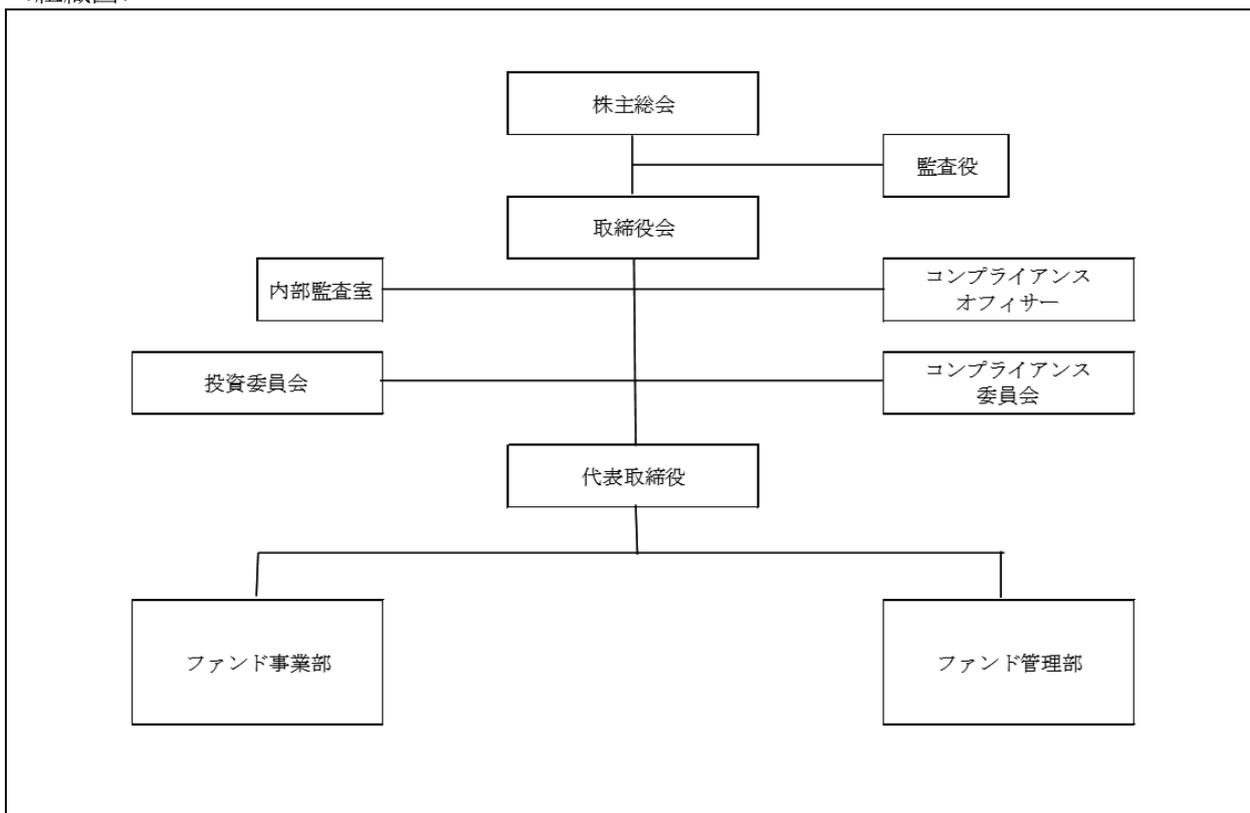
①役職員総数 22 名

②運用業務従事者数 19 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 10 年 0 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 7 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	81	7	175,844	26,157	57	4	180,312	40,828
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	81	7	175,844	26,157	57	4	180,312	40,828
海外	不動産関連有価証券	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		81	7	175,844	26,157	57	4	180,312	40,828

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		81	7	175,844	26,157
国内 その他		0	0	0	0
国内 合計		81	7	175,844	26,157
外国不動産関連有価証券特化型		0	0	0	0
外国 その他		0	0	0	0
外国 合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型		0	0	0	0
グローバル その他		0	0	0	0
グローバル 合計		0	0	0	0

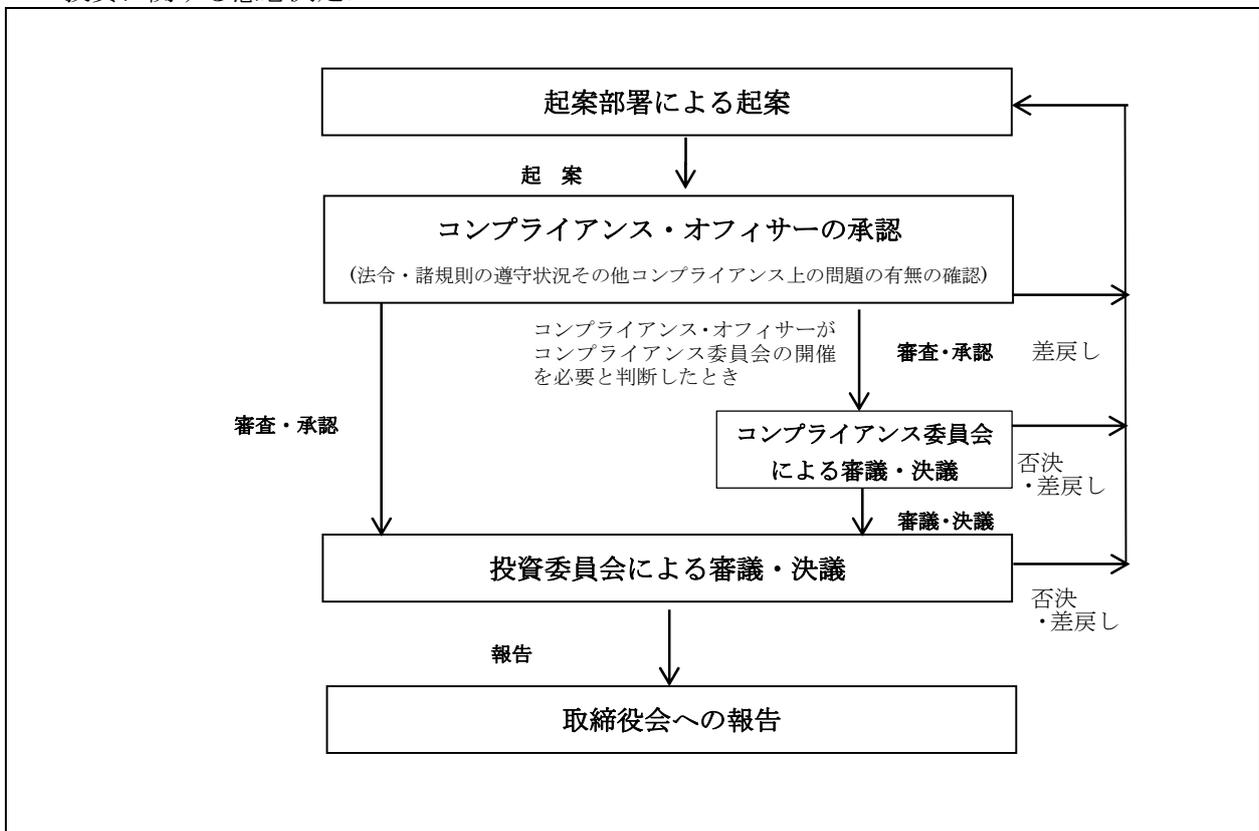
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社がフィールドとする不動産投資市場での案件の多くは、その潜在的価値が最大限に引き出されていません。前所有者が不動産投資運用の専門的知識を持っていなかったり、必要な資本的支出を怠っていたり、適切なリーシング戦略を採用していなかったこともあります。また、一定の時間をかけ、費用を支出することにより治癒する瑕疵を有する物件や、用途変更やリポジショニングにより、より高い収益が期待できる物件もあります。当社は、独自の経験を活用し、また、外部専門家の技術的アドバイスを必要に応じて導入し、最適なアセットマネジメント、資本的支出、リノベーション、リポジショニング策を策定します。こうした策を実行することで、費用と時間の観点から、最も効率的な方法で対象不動産物件の本源的価値を最大化し、具現化します。

また、当社は、投資家の皆様の満足最大化を目的として、顧客投資家のニーズに沿った形での多様なファンド・ストラクチャーを実現するとともに、効率的なポートフォリオによる安定的な運用実績の維持に努めます。

加えて金融商品取引業者としてコンプライアンスを経営の基本姿勢とし、法令遵守はもとより、公正かつ適正で、誠実な企業活動に今後も務めてまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約及び投資顧問契約における報酬額・報酬料率等については、ファンドの特性、業務内容等を踏まえ、契約ごとに顧客と協議の上、決定することとしており、報酬体系は以下の4つに大別されます。

- ① アクイジション・フィー
- ② アセットマネジメント・フィー
- ③ ディスポジション・フィー
- ④ インセンティブ・フィー

11. その他、特記事項

会社名 ストラテジック・パートナーズ株式会社

所在地 〒 105-0001 東京都港区虎ノ門2-10-1 虎ノ門ツインビルディング東棟18階

電話 03-5572-6401 ファックス 03-5572-6402

HPアドレス <https://www.strategicpartners.co.jp/>

代表者 代表取締役 水野 康之

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2958号 登録年月日 平成28年10月13日

協会会員番号 102-00107

業務開始年月 平成22年8月 資本金 50,000千円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-5572-6401

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社シーアールイー	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年 7月期	102	427	185	115	1,102
2022年 7月期	177	519	276	164	987
2021年 7月期	114	258	99	64	823

5. 組織

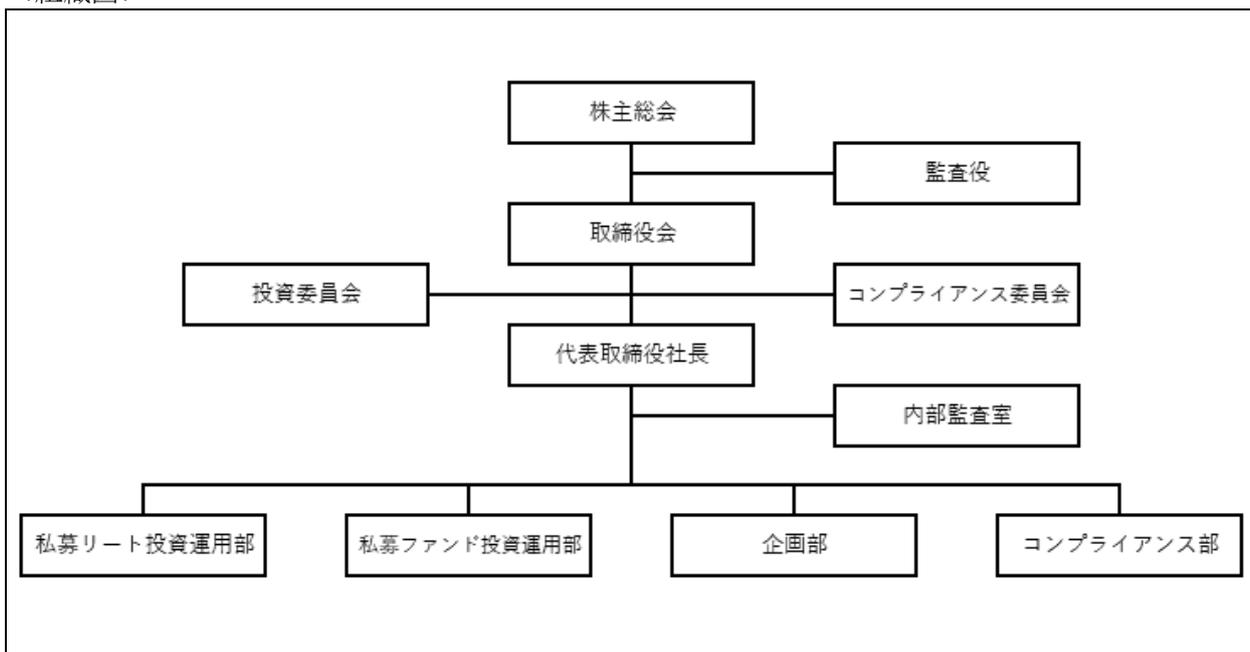
①役職員総数 20 名

②運用業務従事者数 7 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 8 年 1 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 6 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年 3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	3		5,149		8		36,215	
	その他								
	国内 合計	3		5,149		8		36,215	
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計								
総合計		3		5,149		8		36,215	

②投資対象別運用状況 (2024年 3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		3		5,149	
国内 その他					
国内 合計		3		5,149	
外国不動産関連有価証券特化型					
外国 その他					
外国 合計					
グローバル不動産有価証券特化型					
グローバル その他					
グローバル 合計					

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

ストラテジック・パートナーズは、コンサルティング事業、ストラクチャリング事業、アセットマネジメント事業を通じて、不動産投資をビジネスに活かすトータルサービスの提供を行います。その領域は、国内・海外を問わず、また様々な投資家ニーズに対応。オフィス・賃貸住宅・商業施設といったトラディショナルアセットのみならず、ホテルなどのオペレーショナルアセットへの投資にも注力しています。

また、物流施設の専門家集団である株式会社シーアールイーとの連携により、物流不動産投資を積極的に進め、豊富な経験を持つスタッフが、お客様の資産価値向上に貢献いたします。

VALUE CHAIN

全てはお客様の利益のために。誠意ある対応力を、幅広い業務領域で。

CONSULTING

保有不動産の価値を分析して、最適なビジネス・ストラテジーを提供する。

STRUCTURING

投資家とのベストマッチングのために、最適なスキームを構築。

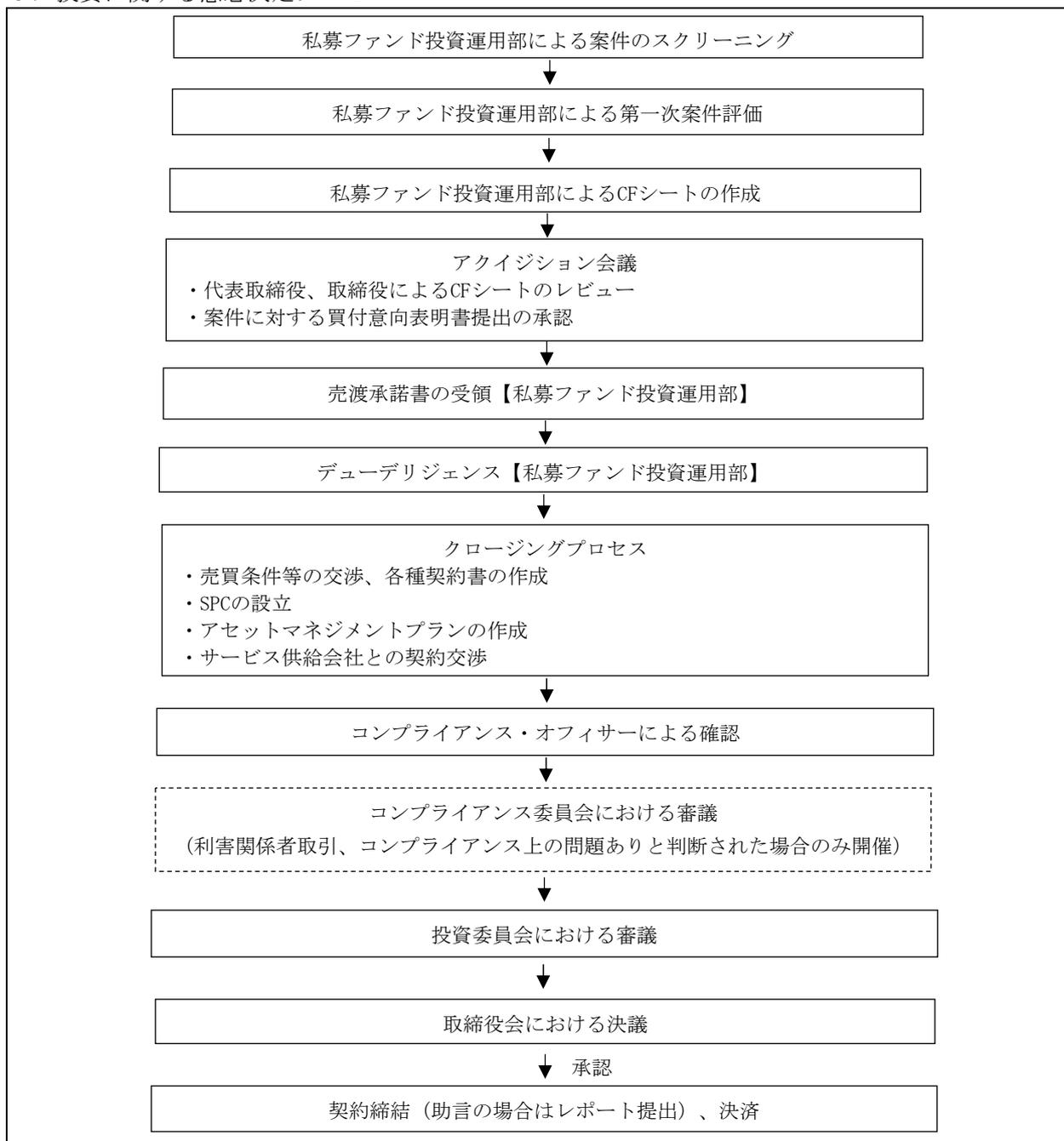
ASSET MANAGEMENT

責任あるアセット・マネージャーとして、お客様の持続的成長を支援する。

COMPLIANCE

法令遵守をビジネスの軸として、健全かつ適切な業務運営を約束。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約及び投資顧問契約における報酬額、報酬料率等については、運用資産の規模、立地、用途及び案件の特性、業務内容等を踏まえ、契約ごとに顧客と協議のうえ、個別に決定することとしております。

11. その他、特記事項

私どもに課せられた使命は

- ・ 純粋にお客様のためにマンパワーを投じ、
 - ・ 密なコミュニケーションを通じて、
 - ・ お客様と二人三脚で戦略を練ること、
 - ・ お客様に対し創造的な解決案を提供すること、
- であると考えております。

お客様との協業を通じて私どもは更に成長し、より付加価値の高いサービスをお客様に提供できるよう日々研鑽を重ね、これからも社会に貢献してまいります。

会社名 スパークス・アセット・トラスト&マネジメント株式会社

所在地 〒 108-0075 東京都港区港南一丁目2番70号 品川シーズンテラス6階

電話 03-6711-9180 ファックス 03-6711-9199

HPアドレス <https://www.sparxatm.com/>

代表者 代表取締役社長 志村 隼人

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第783号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02334

業務開始年月 平成18年5月10日 資本金 1億円

作成部署 リーガル&コンプライアンス室 電話 080-5917-8991

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
スパークス・グループ株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	641	641	588	383	843
2022年12月期	625	625	526	342	800
2021年12月期	541	541	408	263	717

5. 組織 (2024年3月末現在)

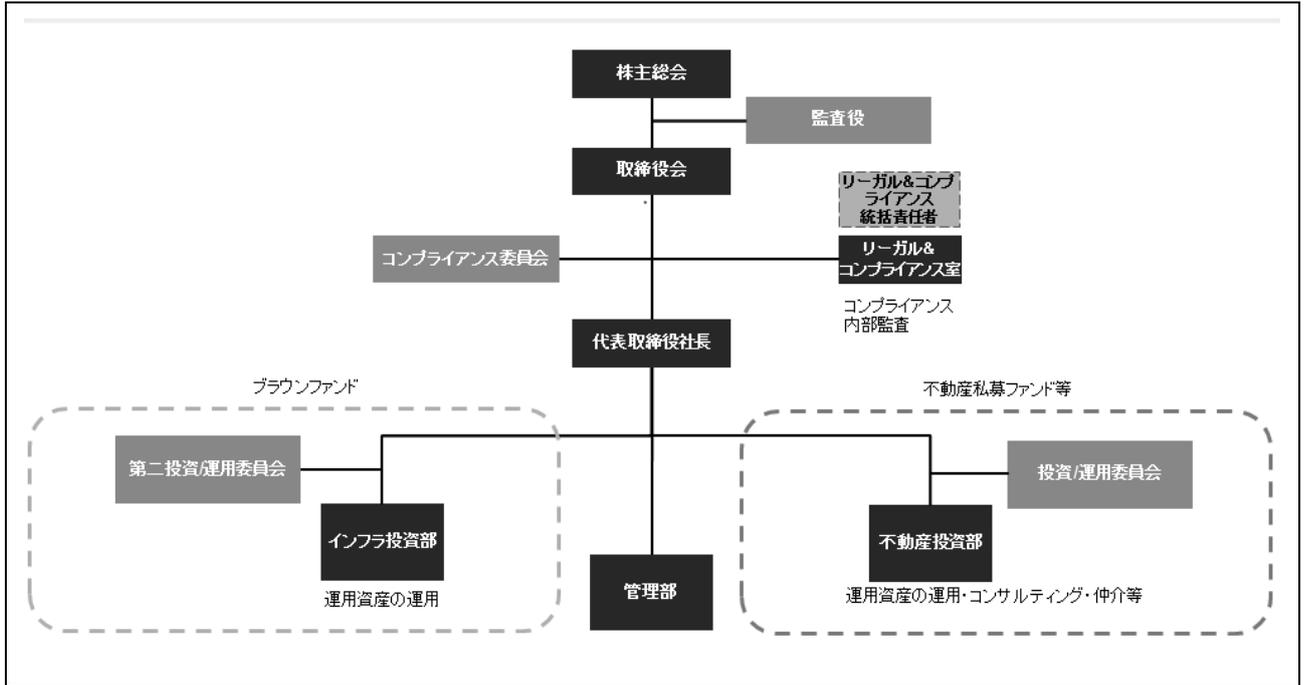
①役職員総数 15 名

②運用業務従事者数 6 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 9 年 6 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	3	-	74,827	-	-	-	-	-
	国内 合計	3	-	74,827	-	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		3	-	74,827	-	-	-	-	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
国内 その他	3	-	74,827	-
国内 合計	3	-	74,827	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

1. 経営理念

- 「Aggressive」 大胆に、そして、徹底的に行動することが、最高の情報と最高の判断を引き出すと信じ、常にアグレッシブに行動し続けます。
- 「Responsive」 俊敏さが、変化への最大の対応であると信じ、常にスピーディな対応を徹底します。
- 「Thorough」 緻密に、丁寧に、活動を突き詰めていくとき、革新的な知見を生み出すことを信じ、常に極め続ける行動を徹底します。
- 「Sympathetic」 謙虚に、誠実に、敬愛をもって、お客様に、仲間に接していくとき、調和と貢献、そして、お互いの成長につながると信じ、常に品格を持って行動し続けます。

2. 会社の概要

スパークス・アセット・トラスト&マネジメント株式会社（旧社名：ジャパンアセットトラスト株式会社）は、2006年に創業し、主に不動産ファンド組成のコンサルティング業務や、J-REIT向けブリッジファンド、オフィス・物流施設・ホテル等を投資対象とした私募ファンドの運用をしております。現在は、主に稼働済みの再生可能エネルギー発電施設への投資を行うインフラストラクチャーファンドの運用を行っております。

今後も、スパークス・グループ一体で、商品開発機能や投資家へのアクセス機能、実物資産のソーシング力を組み合わせ、実物資産に関するファンドビジネスを推進して参ります。

3. 運用哲学

良好な運用成果を投資家の皆様にお届けするため、投資資産に関する徹底的なデューデリジェンスの実施と経験豊富な担当者によるファンド運営体制の構築を行っております。適度な借入比率でのファンド組成を基本とし、内部収益率（IRR）を追及するだけでなく、損益分岐点や借入返済率も重視しファンドの安定性に配慮いたします。また、リスク管理・コンプライアンスを会社全体で徹底し、金融商品取引法や不動産・ファンドに関する法令等を遵守いたします。

4. 運用スタイル

① 安定的なファンド運営

実物資産・金融両面の専門性を生かして、中長期で安定的なリターンを生むことを目的としてファンド運営を行います。また、当社では、原則として会社のバランスシートでの自己投資や借入を行わない方針を取り、高い自己資本比率を維持し、ファンド運営者としての安定性を担保いたします。

② 徹底したデューデリジェンス

長年の投資分析経験を有するチームにより、市場調査や投資資産の個別分析、ファンド全体のリスク分析を徹底的に行います。また、投資対象に対するテクニカル調査・分析を短期間で実施できる体制を社内及びグループ会社に構築しております。

③ 活動領域「日本国内」「安定利回り物件」

資産の種類は、再生可能エネルギー発電所、賃貸マンション、ヘルスケア施設、オフィス、商業ビル、物流施設、医療施設、ホテルの運営実績を有し、エリアは首都圏だけでなく、北海道から九州まで対応しております。

④ 現場主義

個別の資産が持つ特性を把握し、リーシング活動についても詳細な分析と独自のマーケティング手法を駆使します。ポートフォリオ全体での法務、会計、税務等において運営コストを詳細に把握して無駄を省き、効率的に業務推進できるところが弊社の持ち味です。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資一任契約及び個別ファンドごとの運用ガイドラインに従い、資産運用計画を策定し、その資産運用計画に従って運用を行います。

具体的な運用資産の運用方法は、以下のとおりです。

- (1) 各部門において資産運用計画案を策定し、各部長の承認の後に、資産運用計画に基づき運用を行います。
- (2) 運用資産の取得にあたっては、各部門において、案件情報の入手（ソーシング）、投資ガイドラインとの整合性の調査、デューデリジェンスを実施します。
- (3) 当該取得予定の資産の取得が、当社あるいは当社が運用を受託する他のファンドとの利益相反が生じていないか、コンプライアンス上の疑義の有無及びその内容について、事前にリーガル&コンプライアンス室が審議を行います。
- (4) 当該取得案件についてコンプライアンス委員会、投資運用委員会へ上程し、その承認を得てから投資実行いたします。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

(不動産投資部)

(1) 報酬は、個別案件毎に見積もり、顧客との協議の上、決定いたします。

①見積もり項目

運用資産規模/契約期間/人員/調査実費/その他付帯経費

②報酬体系

a) 取得時報酬

投資対象不動産の取得時に、取得金額に3%の料率を乗じたものに60,000円を加算した金額を成功報酬の上限として、個別に定めます（別途消費税）。

b) 基本期中報酬

不動産取得金額に0.1%~1.5%の料率を乗じたものを、年間報酬として、顧客との協議の上、決定いたします（別途消費税）。

c) 成功報酬

投資対象不動産の譲渡時に、譲渡金額に3%の料率を乗じたものに60,000円を加算した金額を成功報酬の上限として、個別に定めます。また、場合により目標リターンを超過した場合には超過収益額に対して一定率を乗じた成功報酬を収受する場合がございます（別途消費税）。

(2) 報酬の収受時期

取得時報酬は原則、顧客が投資した不動産を購入した日に収受いたします。基本期中報酬は、年間報酬を月次毎または四半期毎に収受いたします。また、成功報酬体系は役務提供が完了した日（投資対象不動産の譲渡完了時）に収受いたします。上記報酬a)乃至c)は、いずれかまたは2報酬、もしくは全てが採用される場合があり、その支払い方法、金額等は顧客との個別協議にて決定・変更され、業務委託契約書や媒介契約書等の書面において具体的に定められます。

(インフラ投資部)

報酬体系

a) 基本報酬 投資済総額の1%以上をベースとし、ファンド毎に設定いたします。

b) 成功報酬 ファンドによって成功報酬の設定が異なります。

会社名 住商リアルティ・マネジメント株式会社

所在地 〒 104-0031 東京都中央区京橋一丁目17番10号 住友商事京橋ビル9階

電話 03-4346-0571 ファックス 03-4346-0574

HPアドレス <https://www.sumisho-rm.co.jp/>

代表者 代表取締役 白石 幸成

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第1807号 登録年月日 平成20年4月10日

協会会員番号 012-2310

業務開始年月 平成19年9月20日 資本金 1億5,000万円

作成部署 業務管理部 電話 03-4346-0571

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
住友商事株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	1,981	2,412	3,092	2,000	2,417
2023年3月期	1,271	4,611	3,081	1,787	2,154
2022年3月期	920	3,346	2,398	1,654	2,021

5. 組織

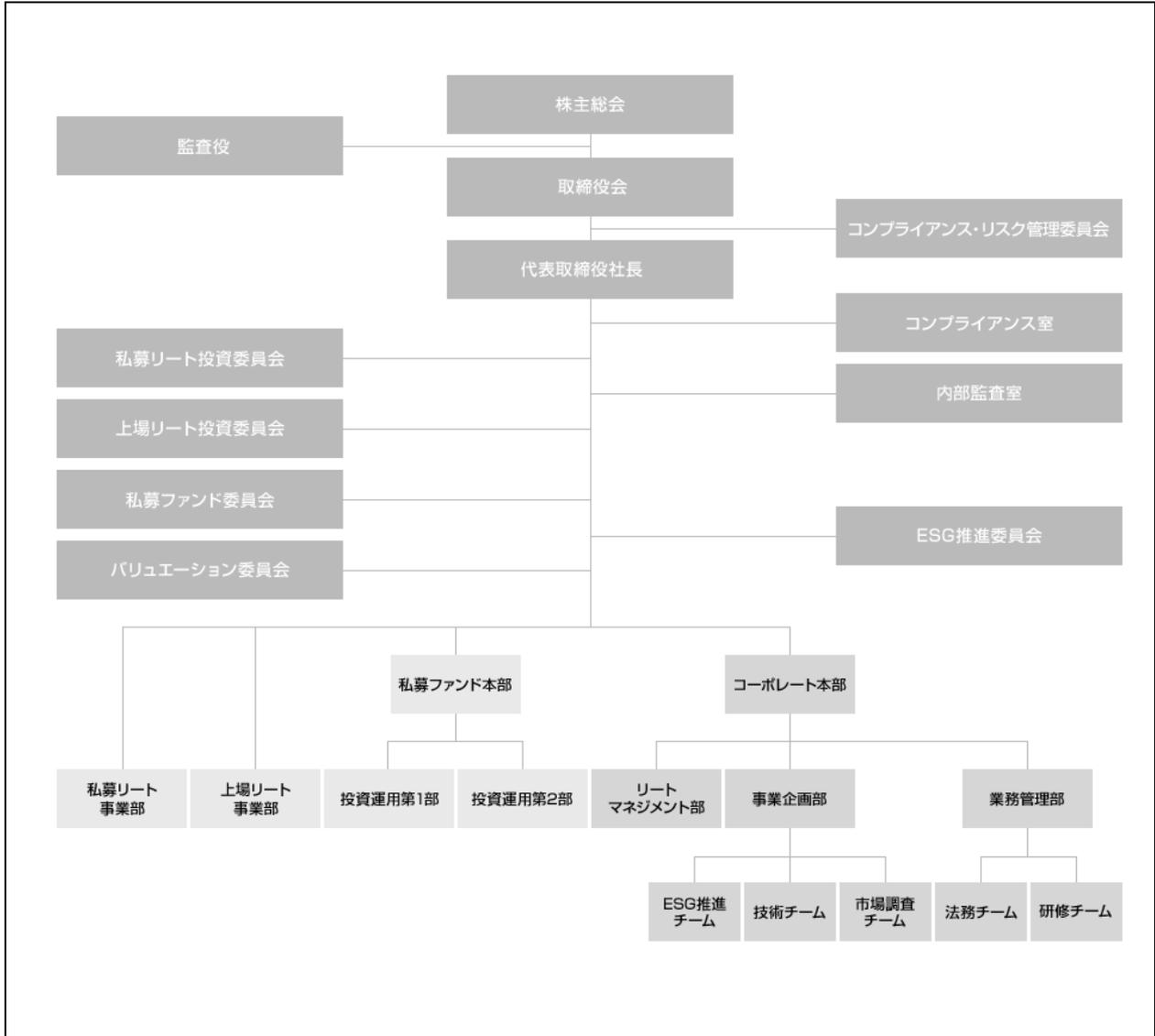
①役職員総数 82 名

②運用業務従事者数 23 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 6 年 11 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 34 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	1	1	1,536	1,536	9	0	274,340	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	1	1	1,536	1,536	9	0	274,340	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		1	1	1,536	1,536	9	0	274,340	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

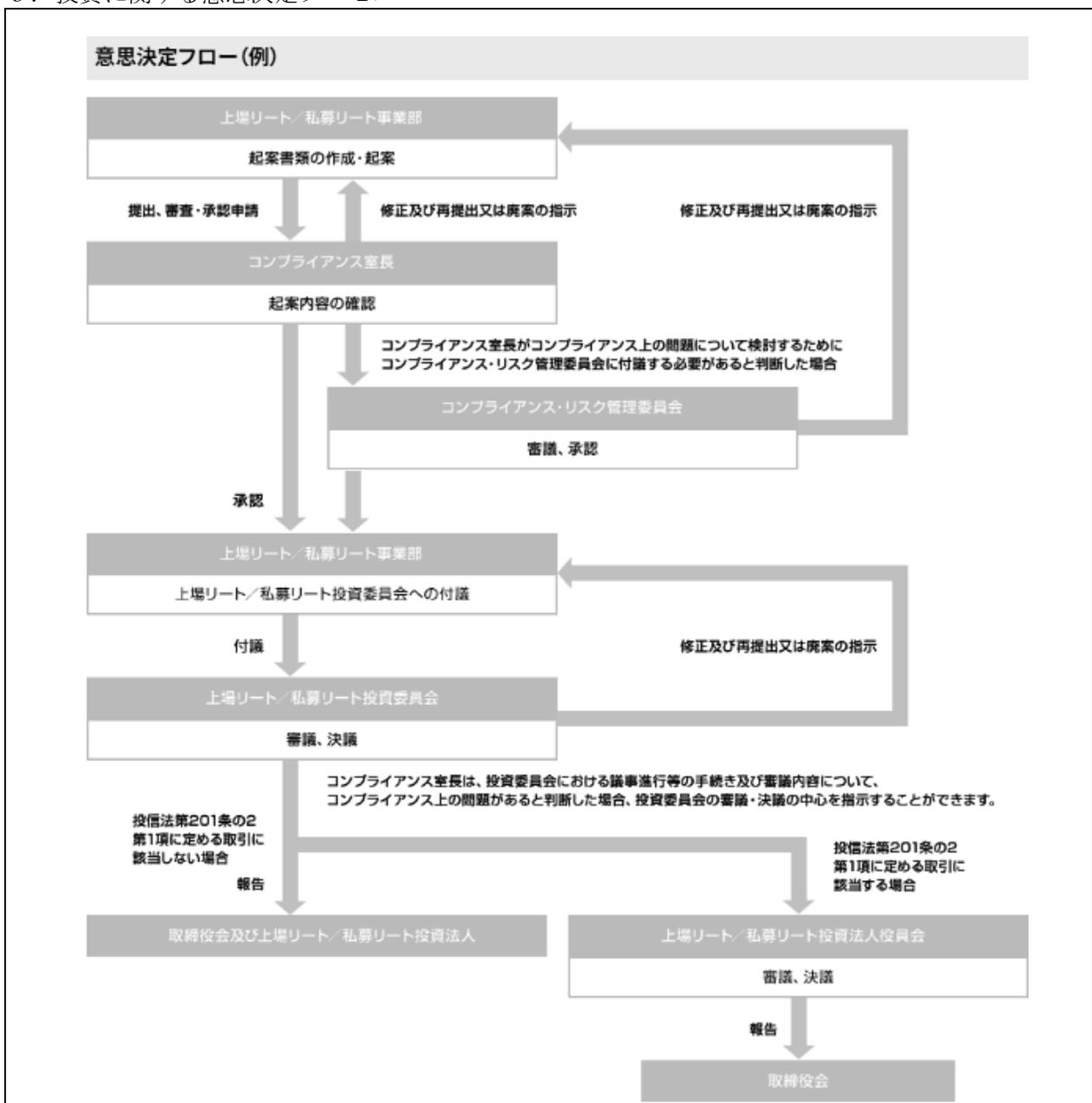
	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	1	1,536	1,536
国内その他	-	-	-	-
国内合計	1	1	1,536	1,536
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

【当社の営業方針】

- ・投資家第一（Investors come first）を大原則とし、不動産のプロフェッショナルとして、投資家のために、優良な投資機会とサービスの提供に、最善を尽くします。
- ・現場の実務を確実かつ迅速にこなす現場力と、円滑なコミュニケーションを通じたチームワークに重きをおくプロフェッショナル集団として、質の高いサービスの提供を目指します。
- ・役職員の高潔な倫理の保持と法令順守のための内部管理体制の適切な運用により、コンプライアンスを徹底します。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資運用業（投資一任業務）

当社は、お客様と締結する投資一任契約に基づき、お客様より投資一任報酬を申し受けます。投資一任報酬は、個別具体的な事情に応じて、お客様との協議により個別に決定されますので、その手数料等の金額や計算方法を予め記載することはできません。

投資助言・代理業

当社は、お客様と締結する投資顧問契約に基づき、お客様より投資顧問報酬を申し受けます。投資顧問報酬は、個別具体的な事情に応じて、お客様との協議により個別に決定されますので、その手数料等の金額や計算方法を予め記載することはできません。

11. その他、特記事項

事業内容

当社の提供するアセットマネジメントサービスは、投資対象不動産の探索からファンドの組成、運用、ファンドの出口までを一元的に担っており、3つのビジネスラインから成り立っております。



当社の強み（コア・コンピタンス）

1. ビジネス創出力

住友商事グループが持つ不動産ノウハウを通じて培われた「モノ作り」にこだわる会社ならではの目利き力、「ハンズオン」の事業精神に基づき蓄積したアレンジメント力により、投資家の皆様に優良な投資機会の発掘・提供を行います。

2. 多様な投資家リレーション

グローバルな顧客基盤、およびこれまでのファンド運営を通じて築き上げてきた「パートナーシップ」に基づき、多様な投資家の皆様のニーズにお答えします。

3. 不動産運営・管理力

住友商事グループが持つ豊富な不動産運営実績に基づく高品質な運営力を提供してまいります。

4. 金融サービス提供力

住友商事グループの信用力と、これまでのファンドビジネスを通じた国内外の金融機関との取引実績を背景とした、高いデッド資金調達力を有しております。

5. 強固な内部管理態勢

ファンド運用業務を適正かつ公正に遂行できるガバナンス態勢及び不動産・金融等に関する豊富な知識を有する人員による業務遂行体制を整えています。

会社名 セブンシーズアドバイザーズ株式会社

所在地 〒 100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目 2 番 2 号

電話 03-6824-5591 ファックス 03-3539-1499

HPアドレス <http://www.sevenseas-adv.com/>

代表者 代表取締役CEO 米倉 稔

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2305号 登録年月日 平成21年12月17日

協会会員番号 012-02556

業務開始年月 平成21年12月17日 資本金 50百万円

作成部署 法務・コンプライアンス部 電話 03-6824-5591

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
子会社	株式会社紀の国坂管理	東京都千代田区内幸町二丁目 2 番 2 号セブンシーズアドバイザーズ株式会社内

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
セブンシーズ株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年6月期	384	608	54	32	713
2022年6月期	324	405	64	64	680
2021年6月期	53	168	70	70	616

5. 組織

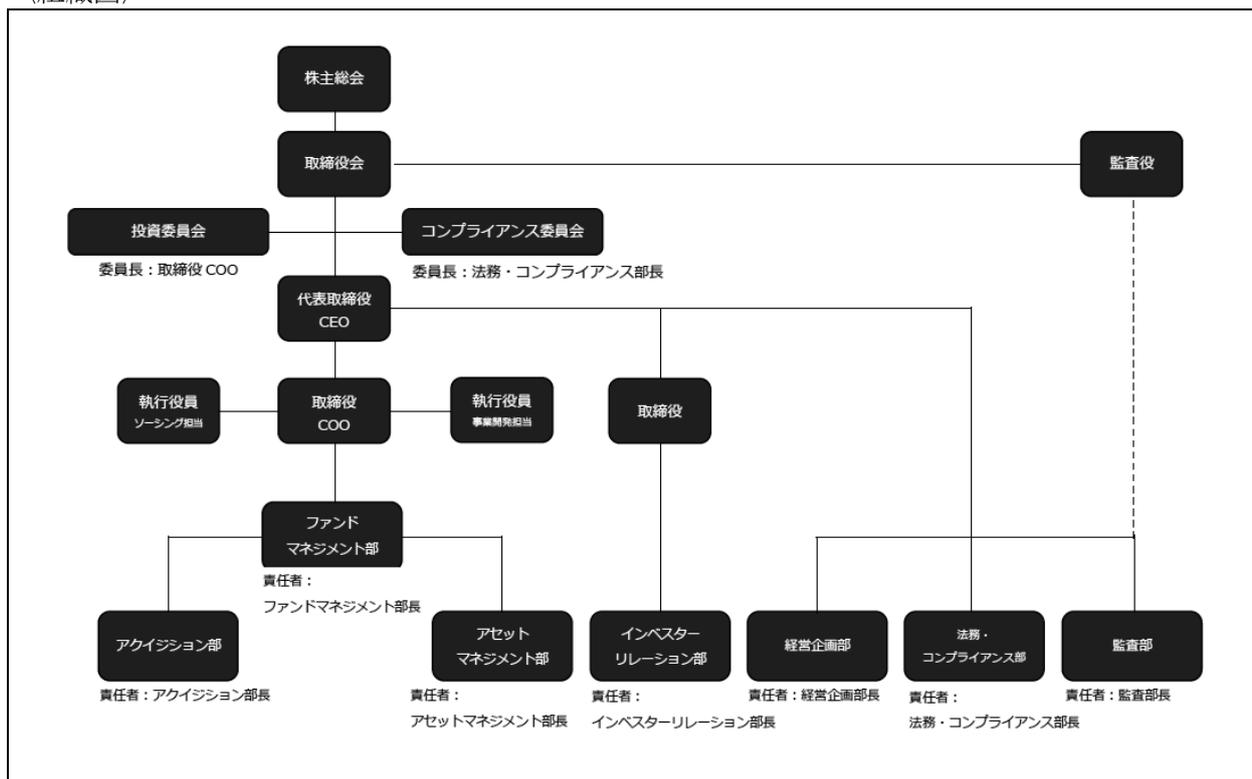
①役職員総数 17 名

②運用業務従事者数 11 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 22 年 4 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

〈組織図〉



(2024年3月現在)

7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	4	4	42,872	42,872	-	-	-	-
	その他	2	-	851	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	4	43,724	42,872	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		6	4	43,724	42,872	-	-	-	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	4	4	42,872	42,872
国内 その他	2	-	851	-
国内 合計	6	4	43,724	42,872
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

弊社の投資対象は、主に不動産、債権、株式です。投資対象の選定基準は以下の通りです。

1. 不動産投資

- ①バリューアップのポテンシャルがある不動産
- ②その他特殊な事情があり、通常の不動産投資より高い利回りが期待できるオポチュニスティック投資物件
- ③コア、コアプラス、ミドルリスクミドルリターン投資物件

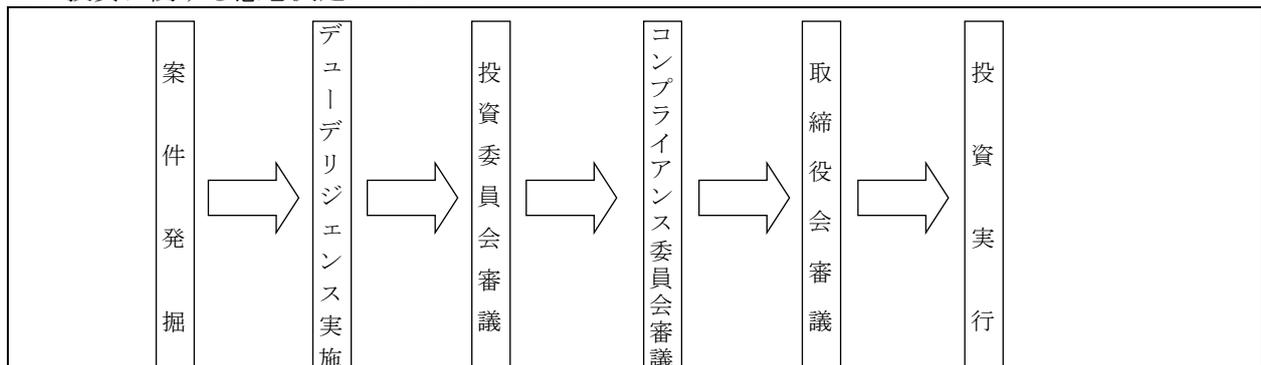
2. 債権投資

- ①金融機関が保有する不動産担保付債権（主に金融再生法開示債権）
- ②金融機関以外の事業体が保有する不動産担保付債権
- ③不動産を裏付とするノンリコースローン
- ④その価値の全てまたは相当部分を不動産に依存する債権、社債、及びクレジット商品
- ⑤CMBSやノンリコースローンのリファイナンス時のシニア・メザニン融資及び匿名組合出資

3. 株式投資

- ①企業価値の一定割合が、主として不動産等の価格の変動によって直接又は間接的に影響を受ける事業会社等の普通株式、優先株式、匿名組合出資等
- ②その他、債権や不動産のバリューアップが実現可能な事業会社等への出資

9. 投資に関する意思決定プロセス



アキュイジション部が中心となって顧客ニーズを把握した上で、弊社の投資選定基準に沿って案件発掘を行い、投資案件として検討に値すると判断した案件につきデューデリジェンスを実施します。デューデリジェンスの結果、取得に向けて進めて行くとアキュイジション部が判断した案件について投資委員会で審議が行われ、投資委員会において案件取組の承認を得た後に必要に応じてコンプライアンス委員会において審議されます。両委員会から承認を得た案件については当社規程上必要に応じて取締役会において審議されます。

投資委員会は必要に応じて開催され、代表取締役CEO、取締役、執行役員、アキュイジション部長、アセットマネジメント部長、法務・コンプライアンス部長、経営企画部長及び外部の鑑定士等の有識者（並びに、案件に応じてファンドマネジメント部長及びインベスターリレーション部長）をもって構成されています。決議は出席している委員総数の3分の2以上を要件としています（但し、法務・コンプライアンス部長又は外部の鑑定士等の有識者が賛成しない場合は否決されることとしています）。

コンプライアンス委員会は必要に応じて開催され、代表取締役CEO、取締役、執行役員、法務・コンプライアンス部長、経営企画部長、外部の弁護士等の有識者をもって構成されています。決議は出席している委員総数の3分の2以上を要件としています（但し、法務・コンプライアンス部長又は外部の弁護士等の有識者が賛成しない場合は否決されることとしています）。なお、利害関係人との取引や不動産等投資に関する事項を審議する場合には、委員として弁護士・オブザーバー等の外部有識者の出席を必須としています。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬については原則以下をベースとしながら、投資対象・運用方法等を勘案し、個別の契約ごとに協議の上設定させて頂いております。

- アップフロントフィー：取得価格の0.5～1.5%前後
- アセットマネジメントフィー：投資総額又は総資産額の0.25～1%前後
- パフォーマンスフィー：収益額の10～30%程度

11. その他、特記事項

弊社は、2009年7月、外資系投資銀行の出身者が集い設立されました。

外資系投資銀行在籍中に、運用部門（不動産・不良債権等）・コンプライアンス部門・監査部門に携わった責任者の他、銀行等の金融関係に特化した経歴ある人材が複数名在籍しております。2009年12月に投資助言・代理業（投資助言業のみ）を登録し、2012年6月に第二種金融商品取引業・投資運用業を追加登録して以降、ファンドの組成から運用、売却までを一括してマネジメントできる体制を構築し、加えて2015年2月には不動産特定共同事業法第三号・第四号の許可を取得し、さまざまなストラクチャーに対応できるアセット・マネージャーとして、国内外の機関投資家に対して債権投資案件の助言、事業再生案件のアドバイザー、これらのファンド組成等を中心に事業展開しております。

特に、リーシング戦略や運用体制の見直しによるキャッシュフローの改善を通じた価値向上を目指すことのみならず、権利調整や耐震補強などによって不動産価値そのものに手を加えるような「汗をかく」運用の経験を豊富に有しているところが強みとなっております。

2021年2月には第1号となる国内の不動産及び不動産関連資産を投資対象とする投資一任（ブラインドプール）型のオポチュニスティック運用ファンド（Seven Seas Japan Opportunity Fund：SSJOF）を組成、運用を開始しました。2024年7月には第2号となるSSJOF IIを組成、運用を開始し、同ファンドシリーズの組成・運用を事業の中核に据えるとともに、運用対象の拡充に努めてまいります。

会社名 第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0006 東京都千代田区有楽町一丁目13番1号

電話 03-6275-6701 ファックス 03-6275-6702

HPアドレス <https://www.dai-ichi-life-realty.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 牧内 克司

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第3168号 登録年月日 2020年1月15日

協会会員番号 012-03003

業務開始年月 2020年1月 資本金 200,000,000円

作成部署 管理部 電話 080-7796-7984

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
第一生命ホールディングス株式会社	70%		%
相互住宅株式会社	30%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	52	1,508	1,044	724	1,211
2023年3月期	0	675	345	231	672
2022年3月期	0	576	314	218	571

5. 組織

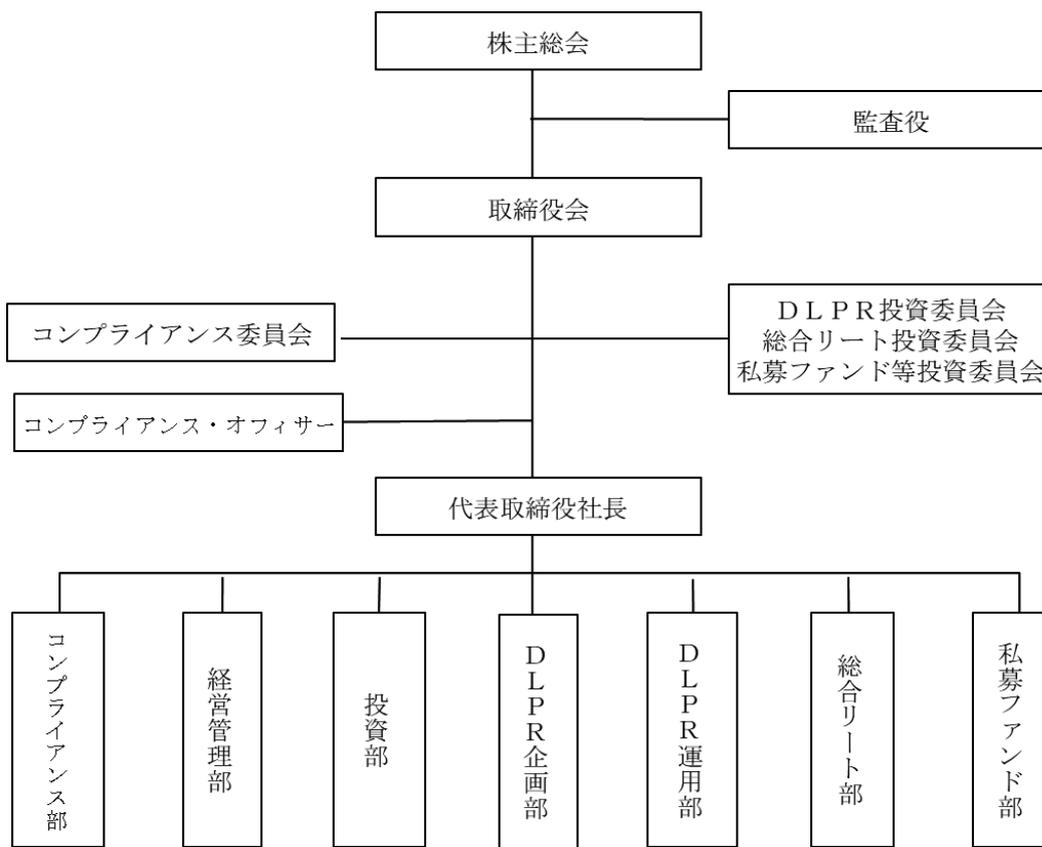
①役職員総数 29 名

②運用業務従事者数 16.5 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 24 年 9 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 9 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	3	-	139,285	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	-	-	-	-	3	-	139,285	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		-	-	-	-	3	-	139,285	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

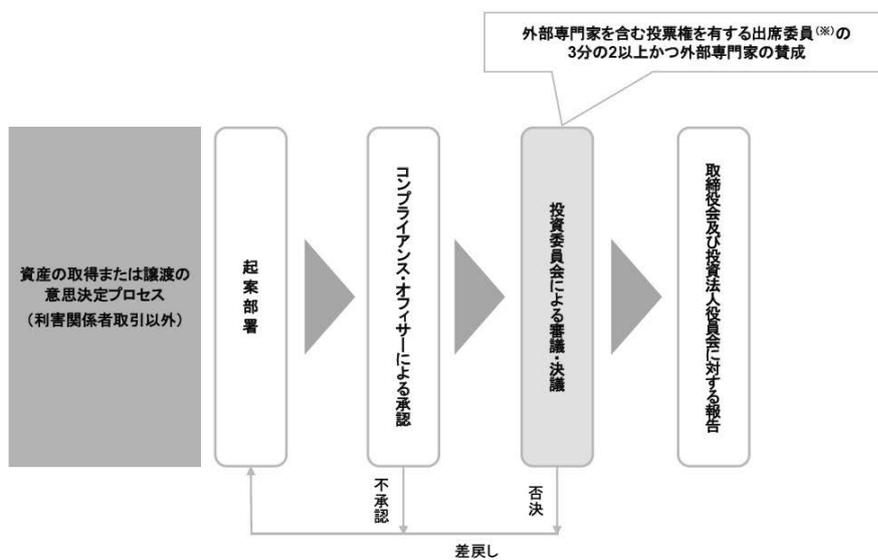
	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	-	-	-	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 豊富な運用経験と確かな実績を持つ資産運用会社
- ・第一生命グループのアセットマネジメント事業における中核会社の1つ。
- ・第一生命保険および上場オフィスリートでの実績に裏打ちされた運用経験豊富なマネジメント体制。
- ・既存の第一生命ライフパートナー投資法人に加えて、私募ファンド事業ならびにオフィスビルを中心に物流・商業等の幅広いセクターの不動産を主たる投資対象とした第一生命総合リート投資法人の運用を開始し、2024年3月末の運用資産残高は3,379億円に到達。
- ・投資家利益を最大限配慮するガバナンス体制。

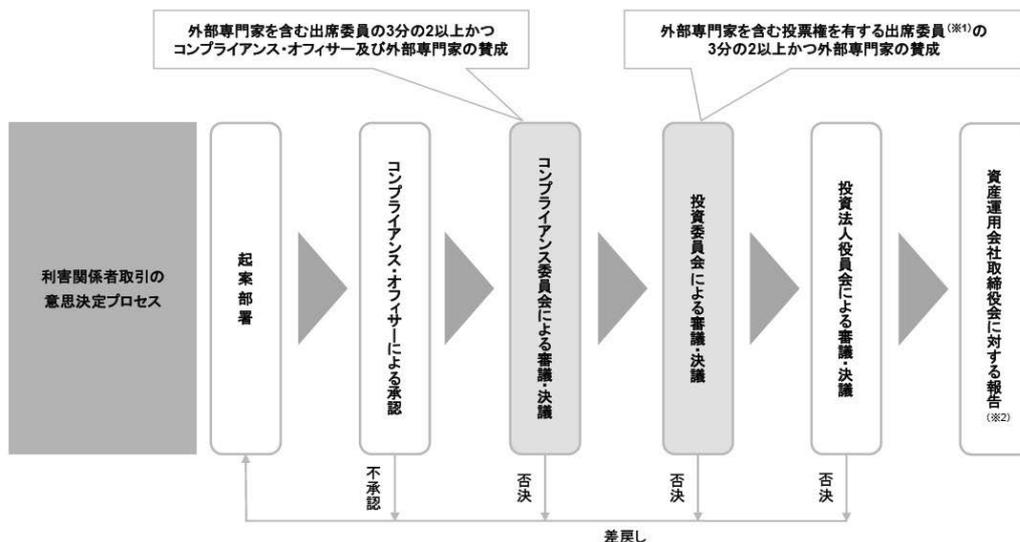
9. 投資に関する意思決定プロセス

●投資に関する意思決定プロセス（利害関係者取引以外）



※投資委員会はコンプライアンス・オフィサーの出席を必須としていますが、投票権を有していません。

●投資に関する意思決定プロセス（利害関係者取引）



※投資委員会はコンプライアンス・オフィサーの出席を必須としていますが、投票権を有していません。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

●投資運用業に係る報酬（私募ファンド）、投資助言・代理業に係る報酬
受託案件ごとに、顧客との協議により都度決定いたします。

●投資運用業に係る報酬（私募リート）

当社が、資産運用受託契約に基づく資産の運用の委託に関し、受託投資法人から受領する報酬は、期中報酬Ⅰ（総資産額に応じた報酬）、期中報酬Ⅱ（損益に応じた報酬）、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されるものとします。

会社名 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

所在地 〒 102-0093 東京都千代田区平河町二丁目16番1号 平河町森タワー

電話 03-5212-4811 ファックス 03-5212-4818HPアドレス https://www.mc-dream.com/

代表者 代表取締役 石綿 恒

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第840号 登録年月日 平成19年9月30日協会会員番号 012-02097業務開始年月 平成16年10月 資本金 3億円作成部署 コンプライアンス室 電話 03-5212-4876

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
三菱商事株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

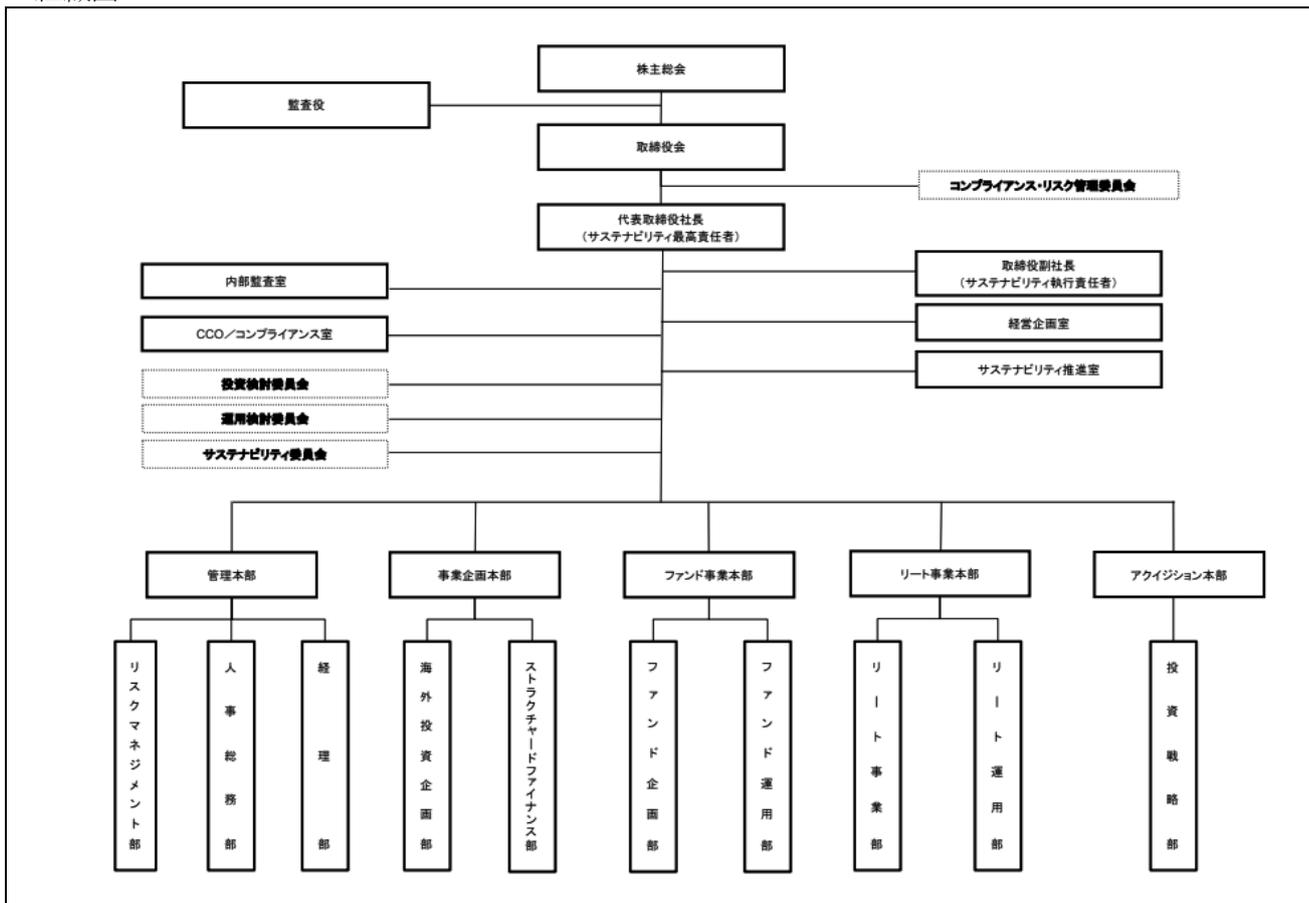
(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	3,403	7,554	4,839	3,355	5,155
2023年3月期	2,086	5,913	3,549	2,449	4,249
2022年3月期	1,011	4,218	2,033	1,405	3,205

5. 組織

① 役職員総数 110 名② 運用業務従事者数 37 名内 ファンド・マネージャー数 名、平均経験年数 年 カ月③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 42 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	34	-	146,260	-	17	-	168,894	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	34	-	146,260	-	17	-	168,894	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		34	-	146,260	-	17	-	168,894	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		34	-	146,260	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		34	-	146,260	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

1. サステナビリティ経営

当社は『サステナビリティ・ビジョン』（2030年に向けた当社のあり姿）、『サステナビリティ・ドライバーズ』（サステナビリティ・ビジョンの構成要素である「経営理念」「存在意義」「コアコンピタンス」）、及び『サステナビリティ重点領域』（サステナビリティ推進に向けて重視する具体的課題）から成る『サステナビリティ方針』に基づき、「人と組織」、「地球環境と社会」に配慮した「不動産運用事業」の推進を目指す『サステナビリティ経営』を実践しています。

2. 事業内容

<ビジネスモデル>

当社のビジネスモデルは、以下の二つの社会課題に対して質の高いソリューションを提供することであり（社会貢献×社会的意義）、それらを通じサステナブルな社会の実現に向けて貢献することを目指しています。

- ① 機関投資家・年金基金向けの資産運用（私募リート・私募ファンド等）を通じた社会貢献
- ② 社会基盤としての不動産事業への資金供給（＝社会的意義）

<6つの事業領域>

当社は6つの事業領域をコアビジネスとしており、国内・海外（米国）に私募リート・私募ファンド・メザニンファンドをそれぞれ展開しています。尚、近年はコミングルファンドだけではなく、国内私募ファンド事業の一環として、投資家の皆様の個別ニーズにお応えすべく単一投資家向けのセパレートアカウントファンドの取組みも強化しています。2023年度においては個人向けセキュリティ・トークン事業を立ち上げ、7つ目の事業領域としてST0ファンドを初組成いたしました。

<当社の強み>

- ① 信頼と実績：当社は2004年に三菱商事の100%子会社として設立されて以来、18年以上に亘り不動産投資運用事業を行ってしています。その間、国内では2つの私募リートに加え、数多くの私募ファンド・メザニンファンドを展開すると共に、海外（米国）でも私募ファンド・私募リート・メザニンファンドを展開しています。現在の受託資産残高は約9,734億円まで積み上がると共に、200社超の投資家の皆様から支持を得ています（2024年3月末時点）。
- ② 目利き力：当社では、国内・海外の不動産ビジネスに関する各分野での豊富な経験と知識を有するプロフェッショナル集団が、その目利き力を遺憾なく発揮して不動産投資運用を行ってしています。常に投資家の皆様の一步先のニーズにお応えすべく、様々なアセットクラスの運用実績を有すると共に、海外不動産投資にも一早く参入しています。
- ③ 挑戦：当社は、常に先進性やチャレンジ精神をもって事業に取り組んでいます。こうした挑戦を続けることが、物流施設やデータセンターといった新たなアセットクラスへの一早い取組み、或いはメザニンファンドや海外不動産投資への積極的な取組みに結び付いています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資対象資産の取得・売却決定に際しては、意思決定の独立性・客観性を担保する為、投資検討委員会／運用検討委員会を開催し、外部専門家（不動産鑑定士）の意見を、出席または書面により聴取した上で、当該委員会委員による決議を経て、社長が最終の意思決定を行うものとし、原則として以下のようなフローで意思決定が行われます。

- ① 申立部局が投資対象資産についてマーケット・信用調査、収支検討、各種デューデリジェンス等を実施の上、投資検討委員会／運用検討委員会への説明資料を起案します。
- ② 申立部局は、投資検討委員会／運用検討委員会の開催に先立ち、チーフ・コンプライアンス・オフィサーへ案件が法令等に適合していることを説明します。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは当該案件について差戻権、追加調査指示権を有し、当該案件に関する法令順守（利益相反を含む）について確認を行います。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは当該内容を社長に報告します。また、投資検討委員会／運用検討委員会の開催に先立ち、検討されるべきリスク項目の抽出及び整理がなされているかにつき、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び管理本部長の検証を受けます。
- ③ 社長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーから報告を受け、事務局に投資検討委員会／運用検討委員会の招集を指示します。

- ④ 投資検討委員会／運用検討委員会では、投資基準及び説明資料に基づき、投資対象資産の取得・売却が審議され、外部専門家（不動産鑑定士）の意見を出席または書面により聴取し委員の過半数による決議を経た上で、具体的な投資対象資産の取得・売却について社長が承認・決裁を行います。尚、投資検討委員会／運用検討委員会の各委員は各委員会要綱に従い、投資・売却に関する決議事項の際は、外部専門家（不動産鑑定士）の意見を尊重し、それに著しく反する投票を行わないこととします。
- ⑤ 投資検討委員会／運用検討委員会の個別議事におけるコンプライアンス・リスク管理面での重要事項（利害関係者取引及び法令遵守事項を含む）が残る場合、投資検討委員会／運用検討委員会で決議後、外部専門家（弁護士）の意見を出席または書面により聴取した上で、コンプライアンス・リスク管理委員会にて全会一致（委員たる外部弁護士の賛成必須）による決議の上、社長が承認・決裁を行います。
- ⑥ コンプライアンス・リスク管理面での重要事項の有無に拘らず、投資検討委員会／運用検討委員会にて承認された投資・売却案件については全て取締役会に定期的な報告を行います。また、受託ファンドによっては、ファンド毎の投資家諮問委員会での諮問を必要とする場合があります。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬

1. 投資一任契約に係る業務報酬体系（消費税抜）は次を目安とする。
 - (1) 顧客の物件取得に係る運用報酬として、取得価格の1%
 - (2) 顧客の資産保有期間中の運用報酬として、総資産残高（物件取得価格）の1%
 - (3) 顧客の物件処分に係る運用報酬として、処分価格の0.5%
 - (4) 顧客の清算時の成功報酬として、投資収益率（前記(1)～(3)控除後の顧客の清算配当率のうち100%を超過する部分）が8%超10%未満の場合の2%相当額の15%
 - (5) 前号の投資収益率がさらに10%を超えた場合は、当該超過率に25%を乗じた額
2. 各契約の業務報酬については、前項の業務報酬体系を踏まえつつ、以下の項目を勘案し、顧客と協議の上、決定するものとする。
 - (1) 運用資産規模
 - (2) 契約期間
 - (3) 投入人員
 - (4) 調査実費
 - (5) その他付帯費用

投資助言報酬

1. 投資顧問契約に係る業務報酬体系（消費税抜）は次を目安とする。
 - (1) 顧客の物件取得に係る助言報酬として、取得価格の1%
 - (2) 顧客の資産保有期間中の助言報酬として、総資産残高（物件取得価格）の1%
 - (3) 顧客の物件処分に係る助言報酬として、処分価格の0.5%
 - (4) 顧客の清算時の成功報酬として、投資収益率（前記(1)～(3)控除後の顧客の清算配当率のうち100%を超過する部分）が8%超10%未満の場合の2%相当額の15%
 - (5) 前号の投資収益率がさらに10%を超えた場合は、当該超過率に25%を乗じた額
2. 各契約の業務報酬については、前項の業務報酬体系を踏まえつつ以下の項目を勘案し、顧客と協議の上、決定するものとする。
 - (1) 運用資産規模
 - (2) 契約期間
 - (3) 投入人員
 - (4) 調査費用
 - (5) その他付帯費用

11. その他、特記事項

当社が資産運用業務を受託している「DREAMプライベートリート投資法人（DPR）」は、2023年に実施されたGRESBリアルエステイト評価にて、相対評価であるGRESBレーティングの「5スター」を2年連続で取得しました。また、業界初の試みとして、私募リートの運用中物件の屋上に設置する太陽光発電設備活用したバーチャルPPA（Power Purchase Agreement：電力購入契約）契約を締結、環境価値を固定価格で取引するスキームを組成しました。

会社名 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0014 東京都千代田区永田町二丁目4番8号 ニッセイ永田町ビル7階

電話 03-3595-1312 ファックス 03-3595-1972

HPアドレス <https://www.dh-am.com/>

代表者 代表取締役社長 土田 耕一

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第409号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02914

業務開始年月 2004年9月1日 資本金 3億円

作成部署 経営管理部 電話 03-3595-1152

1. 業の種類

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
大和ハウス工業株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	1,129	5,136	3,689	2,570	3,374
2023年3月期	566	4,456	3,109	2,160	2,964
2022年3月期	554	4,500	3,207	2,213	3,017

5. 組織

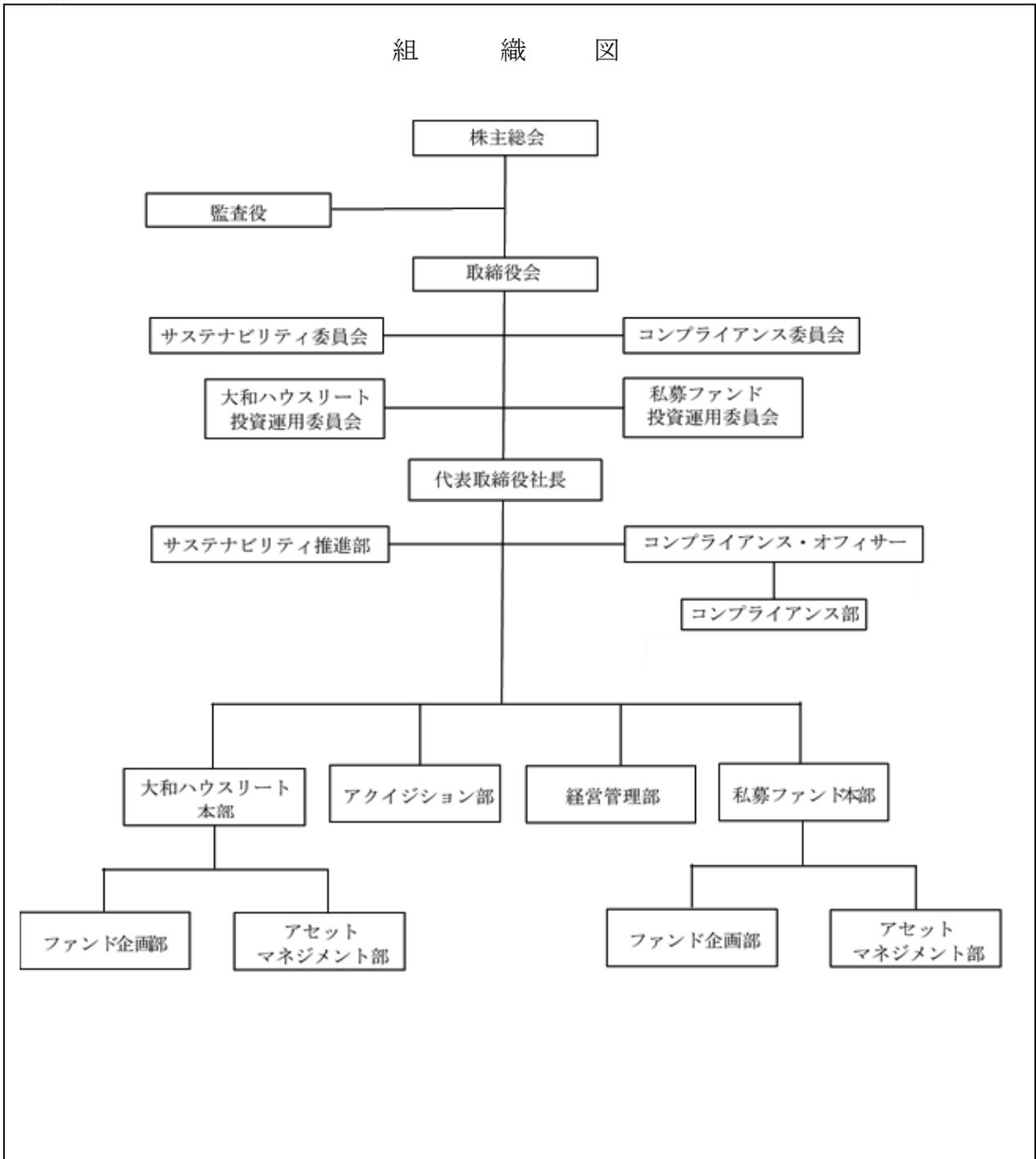
①役職員総数 75 名

②運用業務従事者数 52 名

内 ファンド・マネージャー数 10 名、平均経験年数 5 年 2 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 39 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	1	—	8,280	—	2	—	194,560	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	1	—	8,280	—	2	—	194,560	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		1	—	8,280	—	2	—	194,560	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	—	8,280	—
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	1	—	8,280	—
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国 その他	—	—	—	—
外国 合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバル その他	—	—	—	—
グローバル 合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

大和ハウスリート投資法人及び私募ファンドから資産の運用を受託しております。当社では本投資法人の投資主及び私募ファンドの投資家をお客様ととらえ、社会のニーズに応じた不動産等への投資及び運用を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じて、お客様である投資家の価値の継続的な拡大を目指すことを理念としております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

① 資産の取得（利害関係者からの取得を除く。）に係る意思決定プロセス

資産の取得は、①運用ガイドラインに則り、アキュジション部が、立地、物件規模、設備施設等投資対象物件選別基準に従い調査・分析を実施し、総合的な検討を行った上で、投資対象物件を選定します。また、アキュジション部は、関係他部との協議を経て、当該物件のポートフォリオ組み入れによるポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等について検討を行ったうえで、総合的に投資価値判断を行います。②このように投資対象物件として選定された物件については、アキュジション部は、外部専門家（建物調査会社及び不動産鑑定評価機関等を指します。）に対してデュー・ディリジェンスを委託し、報告書の提出を求めます。外部専門家の報告を受けた後、当該物件が投資適格であると判断された場合には、投資運用委員会に上程され、投資運用委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、直ちに起案部署に差し戻すことができます。③投資運用委員会において当該物件が投資適格であると全会一致で判断された場合には、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、委員会における審議とは別に、売主との交渉経緯等について適宜コンプライアンス部門にてモニタリングを行い、その検証結果を所定の確認票に記録し、事後的にも検証できるようにしています。④コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後は、取締役会の決議により取得の可否が決定されます。投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致の賛成が得られない場合、議案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会で否決された場合、当該資産の取得は廃案となります。

② 利害関係者からの資産の取得に係る意思決定プロセス

利害関係者から資産を取得する場合においては、前掲の利害関係者以外の者からの取得に関する手続きに加え、コンプライアンス委員会における意見の全会一致の後、取締役会の加重決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の4分の3以上の賛成をもって決議されるものとする。）をもって行います。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 資産運用委託契約に基づく運用報酬（大和ハウスリート投資法人）

・運用報酬1（資産連動報酬）

各計算期間における総資産額に年率0.4%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限。

・運用報酬2（利益連動報酬）

本投資法人の当該営業期間の不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）合計を控除した金額に5.0%を乗じた額を上限。

・運用報酬3（サステナビリティ指標連動報酬）

以下の①、②及び③の値を合計した金額。

①各計算期間における総資産額に表1により算出される倍率及び年率0.012%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限。

②各計算期間における総資産額に表2に基づき決定される倍率及び年率0.004%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限とする。

ただし、評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、各計算期間の直近の計算期間の倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合によ

り評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表2に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとする。

- ③各計算期間における総資産額に表3に基づき決定される倍率及び年率0.004%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限。
ただし、評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、各計算期間の直前の計算期間の倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表3に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとする。

表1

倍率	1-温室効果ガス (GHG) 排出量削減割合
----	------------------------

※温室効果ガス (GHG) 排出量削減割合 = (b) - (a) / (a) とし、小数点第4位を四捨五入する。

(a) : 2017年度 (2017年4月～2018年4月) の原単位温室効果ガス (GHG) 排出量 0.0556 (t-CO₂/㎡)

(b) : 各計算期間の直前の年度 (4月～3月) の原単位温室効果ガス (GHG) 排出量 (t-CO₂/㎡)

※原単位温室効果ガス (GHG) 排出量は、温室効果ガス (GHG) 排出量 (t-CO₂) ÷ 原単位分母 (延床面積 (㎡)) により算出するものとし、小数点第5位を四捨五入する。

※原単位分母 (延床面積 (㎡)) は、2017年度又は各計算年度の直前の年度 (4月～3月) において本投資法人が保有する物件を対象とする。ただし、第三者の承諾が得られない等の理由によりデータが取得できなかった物件は除く。

表2

GRESB リアルエ ステイト 評価	★	★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

表3

CDP気候変動 プログラム 評価	D-	D	C-	C	B-	B	A-	A
倍率	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3

※各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定する。

・取得・譲渡報酬

①本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合（下記2.に該当する場合を除く。）不動産等又は不動産対応証券の取得価格又は譲渡価格に0.5%を乗じた額を上限。

②本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合取得価格又は譲渡価格に0.25%を乗じた額を上限。

2. 投資助言報酬

当社が行う投資助言業務は、当社と顧客との間で締結する投資顧問契約等に基づいて行われるため、当該投資助言業務に対する報酬については、顧客と締結する投資顧問契約等ごとに、顧客の資産に連動した報酬及び顧客の業績に連動した報酬又は定額報酬をベースに別途顧客と協議の上決定され、契約書に明記するものとします。

3. 投資一任報酬

当社が行う投資一任業務は、当社と顧客との間で締結する投資一任契約等に基づいて行われるため、当該投資一任業務に対する報酬については、顧客と締結する投資一任契約等ごとに、顧客の資産に連動した報酬及び顧客の業績に連動した報酬又は定額報酬をベースに別途顧客と協議の上決定され、契約書に明記するものとします。

会社名 大和ハウス不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 102-0072 東京都千代田区飯田橋三丁目2番2号

電話 03-3239-5960 ファックス 03-3239-5961

HPアドレス <http://www.dh-reim.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 荻野 彰久

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2852号 登録年月日 平成27年 8月 4日

協会会員番号 012-02712

業務開始年月 平成26年10月 1日 資本金 1億円

作成部署 経営管理部 電話 03-3239-5960

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
大和ハウス工業株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	663	3,053	2,472	1,611	4,263
2023年3月期	1,099	3,464	2,941	1,958	3,652
2022年3月期	704	2,165	1,747	1,130	2,523

5. 組織

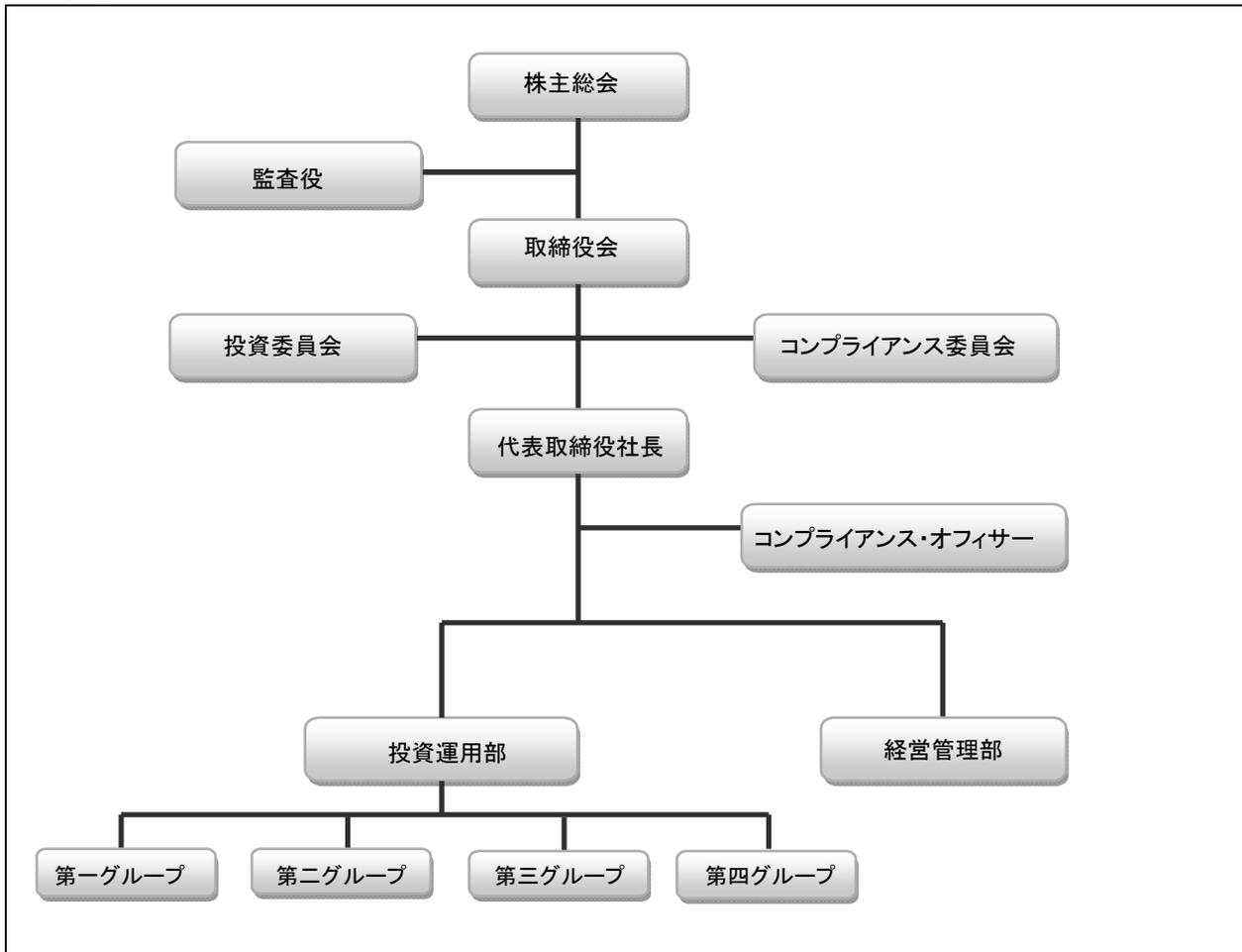
① 役職員総数 35名

② 運用業務従事者数 25名

内 ファンド・マネージャー数 25名、平均経験年数 5年 2ヵ月

③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 18名

<組織図>



6. 投資運用契約に係る資産の金融商品取引行為の状況（直近1年度分）

1. 対象期間 2023年4月1日～2024年3月31日
2. 金融商品取引行為に係る取引の割合

	相手方の商号	取引額の割合	備考
会員自らが顧客の相手方となった取引		. %	
下記①に該当する 法人との取引		100.0%	守秘義務により相手方は開示 できません。
		. %	
下記②に該当する 法人との取引		100.0%	守秘義務により相手方は開示 できません。
		. %	
下記③に該当する 法人との取引		. %	
		. %	

- ①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等
- ②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取引行為に係る取引総額の10%以上である法人
- ③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

7. 契約資産

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	2	0	61,097	0	17	0	366,670	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	2	0	61,097	0	17	0	366,670	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		2	0	61,097	0	17	0	366,670	0

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	2	0	61,097	0
国内その他	-	-	-	-
国内合計	2	0	61,097	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

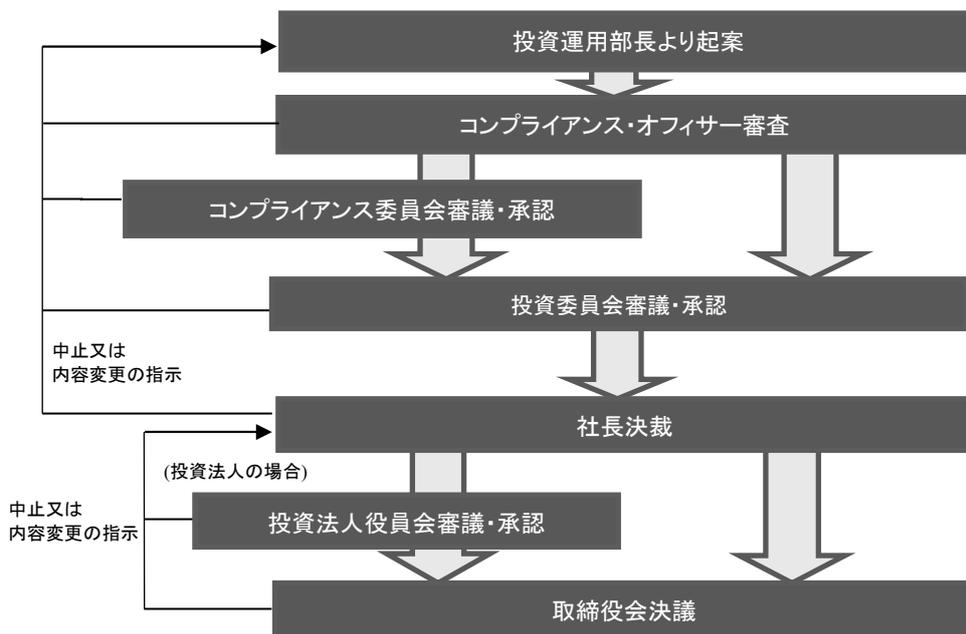
資産運用の基本方針

- 1 投資運用業務に関し、当社が運営する顧客資産の運用にあたっては、顧客資産の高度な成長と安定した収益の確保を目指して、長期的な不動産売却益の確保に配慮した運用を行うものとする。
- 2 当社が運用資産の運用に係る預金を預入れるにあたっては、最も効率的な運用を行うこととし、預金預入れ金融機関の選定については、信用リスクに留意してこれを行う。
- 3 当社は、中長期的な観点で、当社が資産運用委託契約に基づき資産運用業務を受託する投資法人の運用資産の内部成長及び外部成長を実現させ、もって投資主の利益の最大化を図るものとする。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産の取得の意思決定は、以下のプロセスにて行う。

投資委員会への付議事項の意思決定手続き



※利害関係者との取引に関するものでない場合は、投資法人の場合も含め社長決裁後、取締役会への報告となる。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 資産運用委託契約に基づく運用に対する報酬

1. 受託投資法人（D&F ロジスティクス投資法人）

(1) 期中報酬Ⅰ

当該営業期間の末日における運用資産の鑑定評価額に、0.5%を上限として受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(2) 期中報酬Ⅱ

受託投資法人の当該営業期間における、期中報酬Ⅱ控除前の税引前当期純損益に6%を上限として受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(3) 取得報酬

新規の不動産等又は不動産関連資産を取得した場合、対象資産の取得価格の0.5%を上限として受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(4) 譲渡報酬

不動産等又は不動産関連資産を譲渡した場合、対象資産の譲渡価格の0.5%を上限として受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

2. 受託投資法人（大和ハウスグローバルリート投資法人）

(1) 期中報酬Ⅰ

当該営業期間の末日における運用資産の鑑定評価額(外貨によるものは同時点での外国為替レートを用いて邦貨にて算定)のうち外国資産については、1.0%を上限として、それ以外の運用資産の評価額については、0.5%を上限として、どちらも受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(2) 期中報酬Ⅱ

受託投資法人の当該営業期間における、期中報酬Ⅱ控除前の税引前当期純損益に6%を上限として受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(3) 取得報酬

新規の不動産等又は不動産関連資産を取得した場合、その取得した資産が外国資産の場合には1.0%を上限とし、取得した資産が外国資産以外の場合には0.5%を上限として、対象資産の取得価格にそれぞれ受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(4) 譲渡報酬

不動産等又は不動産関連資産を譲渡した場合、その譲渡した資産が外国資産の場合には1.0%を上限とし、譲渡した資産が外国資産以外の場合には0.5%を上限として、譲渡価格にそれぞれ受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

3. 投資一任契約に基づく運用に対する報酬

報酬額の上限を次に掲げる通りとする。但し、報酬内容の詳細は、顧客との契約において個別に定めるものとする。

- (1) 年間の基本報酬として、顧客が保有する有価証券等の基準日における価格（取得価格又は時価等）若しくは期中平均の価格に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額又は月額100万円の多い方の金額
- (2) 顧客が有価証券等を取得した場合の報酬として、顧客が取得した有価証券等の価格（取得価格）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額
- (3) 顧客が有価証券等を売却した場合の報酬として、顧客が売却した有価証券等の価格（売却価格）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額
- (4) 上記の（2）又は（3）の報酬に加え、成功報酬として、一定期間毎若しくは売却時に算定される評価実績値が、予め設定された評価基準額を上回った場合、評価実績値と評価基準値との差額に対して一定率（50%を上限とする。）を乗じて得た金額を受領する場合がある。

4. 助言に対する報酬

報酬額の上限を次に掲げる通りとする。但し、報酬内容の詳細は、顧客との契約において個別に定めるものとする。

- (1) 年間の基本報酬として、顧客が保有する有価証券等の基準日における価格（取得価格又は時価等）若しくは期中平均の価格に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額又は月額100万円の多い方の金額
- (2) 当社の助言に基づき顧客が有価証券等を取得した場合の報酬として、顧客が取得した有価証券等の価格（取得価格）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額
- (3) 当社の助言に基づき顧客が有価証券等を売却した場合の報酬として、顧客が売却した有価証券等の価格（売却価格）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額
- (4) 上記の（2）又は（3）の報酬に加え、成功報酬として、一定期間毎若しくは売却時に算定される評価実績値が、予め設定された評価基準額を上回った場合、評価実績値と評価基準値との差額に対して一定率（50%を上限とする。）を乗じて得た金額を受領する場合がある。

会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

所在地 〒 104-0061 東京都中央区銀座6-2-1 Daiwa銀座ビル5階

電話 03-6215-9500 ファックス 03-6215-9501

HPアドレス <https://www.daiworeal.co.jp>

代表者 代表取締役社長 西垣 佳機

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第355号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02389

業務開始年月 平成16年10月21日 資本金 2億円

作成部署 経営企画部 電話 03-6215-9500

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社大和証券グループ本社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	221	6,937	4,349	2,872	5,289
2023年3月期	340	6,555	4,081	2,803	5,223
2022年3月期	112	5,856	3,259	2,259	4,686

5. 組織 ※令和6年3月末日現在

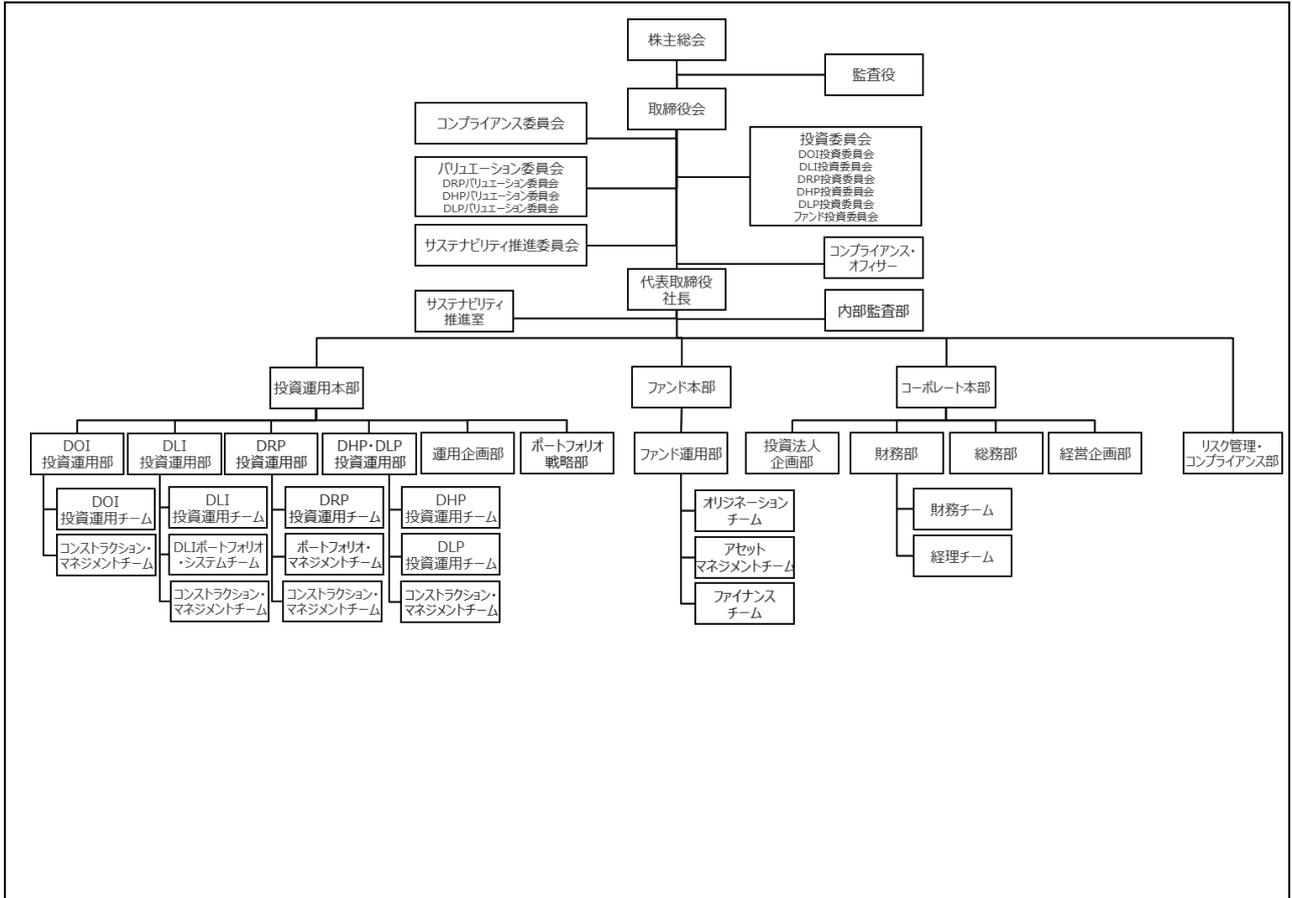
①役職員総数 126 名

②運用業務従事者数 75 名

内 ファンド・マネージャー数 5 名、平均経験年数 9 年 9 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 39 名

<組織図> ※令和6年6月末日現在の組織図となります。



6. 投資運用契約に係る資産の金融商品取引行為の状況（直近1年度分）

1. 対象期間 2023年4月1日～2024年3月31日

2. 金融商品取引行為に係る取引の割合

	相手方の商号	取引額の割合	備考
会員自らが顧客の相手方となった取引		0.0 %	
下記①に該当する法人との取引	大和エネルギー・インフラ	29.6 %	
		. %	
		. %	
下記②に該当する法人との取引	DSソーラープロジェクト宮城栗原	33.3 %	
	DSソーラープロジェクト日光多気	23.5 %	
	DSソーラープロジェクトHST	13.5 %	
	大和エネルギー・インフラ	29.6 %	
		. %	
下記③に該当する法人との取引		. %	
		. %	
		. %	

- ①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等
- ②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取引行為に係る取引総額の10%以上である法人
- ③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

(不動産関連特定投資運用業)

7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	1	-	24,968	-	3	-	25,855	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	1	-	24,968	-	3	-	25,855	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		1	-	24,968	-	3	-	25,855	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	-	24,968	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	-	24,968	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

(投資一任業)

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

			投資運用		投資助言	
			件数	金額	件数	金額
国内	法人	公的年金	-	-	-	-
		私的年金	-	-	-	-
		その他	1	12,511	2	3,903
	計	1	12,511	2	3,903	
	個人	-	-	-	-	
	国内計	1	12,511	2	3,903	

海外	法人	年金	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
		計	-	-	-	-
	個人	-	-	-	-	
	海外計	-	-	-	-	

総合計		1	12,511	2	3,903
-----	--	---	--------	---	-------

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、2件。

②海外年金内訳 (運用+助言)

米国	-件 -百万円
欧州	-件 -百万円
アジア	-件 -百万円
その他	-件 -百万円

③投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内 株式特化	国内 債券特化	国内 その他	海外 株式特化	海外 債券特化	海外 その他	グローバル 株式特化	グローバル 債券特化	グローバル その他
件数	-	-	1	-	-	-	-	-	-
金額	-	-	12,511	-	-	-	-	-	-

④契約規模別分布状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	10億円未満	10~50億円 未満	50~100億円 未満	100~500億円 未満	500~1,000億円 未満	1,000億円以上
件数	-	-	-	1	-	-
構成比(%)	-	-	-	100.0%	-	-
金額	-	-	-	12,511	-	-
構成比(%)	-	-	-	100.0%	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

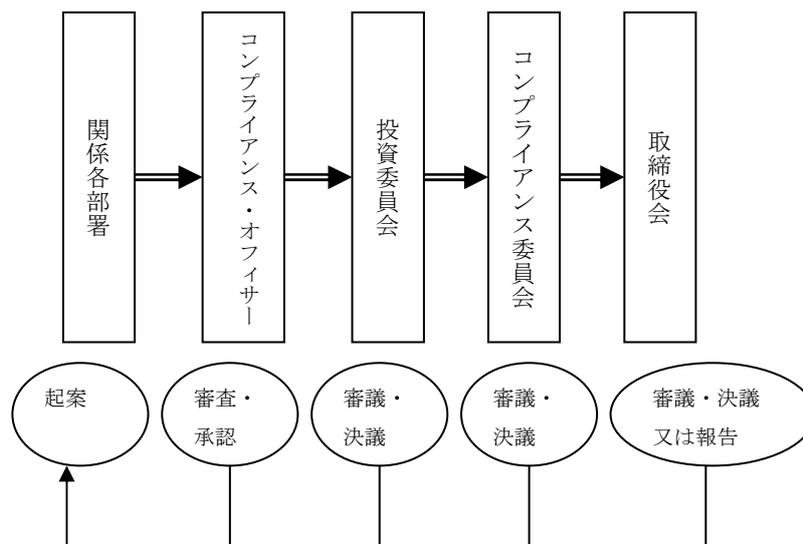
当社は、株式会社大和証券グループ本社をスポンサーとする不動産投資運用会社です。当初は、不動産投資信託（REIT）の資産運用会社として創設されましたが、多岐にわたる投資家の不動産投資運用ニーズを汲み取るべく、2010年4月より助言業務を、2012年6月からは一任業務の運用受託をそれぞれ開始し、また、投資家の運用ニーズの拡大に伴い2021年9月より再生可能エネルギー資産（太陽光発電所）を対象とする一任業務の運用を開始し、規律ある運用プロセスを基盤とする不動産投資商品および再生可能エネルギー資産投資商品の提供を目指しております。

当社がフィールドとする不動産および再生可能エネルギー資産の投資市場は、物件それぞれの個別性が大きく、物件取得及び運営の巧拙により、もたらされるリターンに大きな差異が生じうる市場であると考えます。そのような市場の下、取得物件を厳選する能力、個々の物件の立地特性等を見極め、最適な運営方針を選択し、運営してゆく能力が、付加価値の創出にあたり必要不可欠な要素であると考えております。加えて、物件購入にあたり、投資効率をより向上させるために、金融機関が提供するさまざまな商品を選別し、低コストで安定的に資金調達する能力も付加価値を創造する上では重要な要素のひとつとなります。

当社は、豊富な不動産および再生可能エネルギー資産の運用経験を有するスタッフが物件の選別・運営を行い、大和証券グループをバックボーンとする多彩かつ信頼性の高いファイナンス・アレンジメント能力を惜しみなく提供することで、一層の付加価値向上に貢献できるものと考えます。また、REITという高い透明性を要求される投資商品の運営によって培われてきた規律ある運用プロセスと大和証券グループが構築してきた厳格なコンプライアンス体制の下、投資家からの高い品質要求に応えうる不動産投資運用会社であると自負しております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用の方針・計画、資産の取得・売却等に関して、以下の意思決定フローにて審議・決議又は報告を実施します。



審査・審議の結果、承認されなかった場合、関係部署に差し戻します。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約及び投資顧問契約における報酬額・報酬料率等については、ファンドの特性、業務内容等を踏まえ、契約ごとに顧客と協議の上、決定することとしております。報酬体系は以下の4つに大別されます。

- 1) 運営管理報酬
- 2) 購入業務委託報酬
- 3) 売却業務委託報酬
- 4) インセンティブ報酬

11. その他、特記事項

会社名 タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社

所在地 〒 107-0052 東京都港区赤坂 2-5-8 ヒューリックJP赤坂ビル 1 2階

電話 03-5114-6622 ファックス 03-5114-6623

HPアドレス http://www.touchstone-cm.com

代表者 代表取締役社長 松本 雅秀

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第851号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02025

業務開始年月 平成17年6月 資本金 40,000万円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-5114-6622

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
子会社	タッチストーン・キャピタル・パートナーズ株式会社	東京都港区赤坂 2-5-8 ヒューリックJP赤坂ビル 1 2階
提携企業	タッチストーン・キャピタル・アドバイザーズ株式会社	東京都港区赤坂 2-5-8 ヒューリックJP赤坂ビル 1 2階

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
ダントーホールディングス株式会社	50.0%		%
TAT Capital Fund LLC	50.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	37	855	128	106	563
2022年12月期	18	230	-297	-297	156
2021年12月期	12	328	-136	-135	453

5. 組織

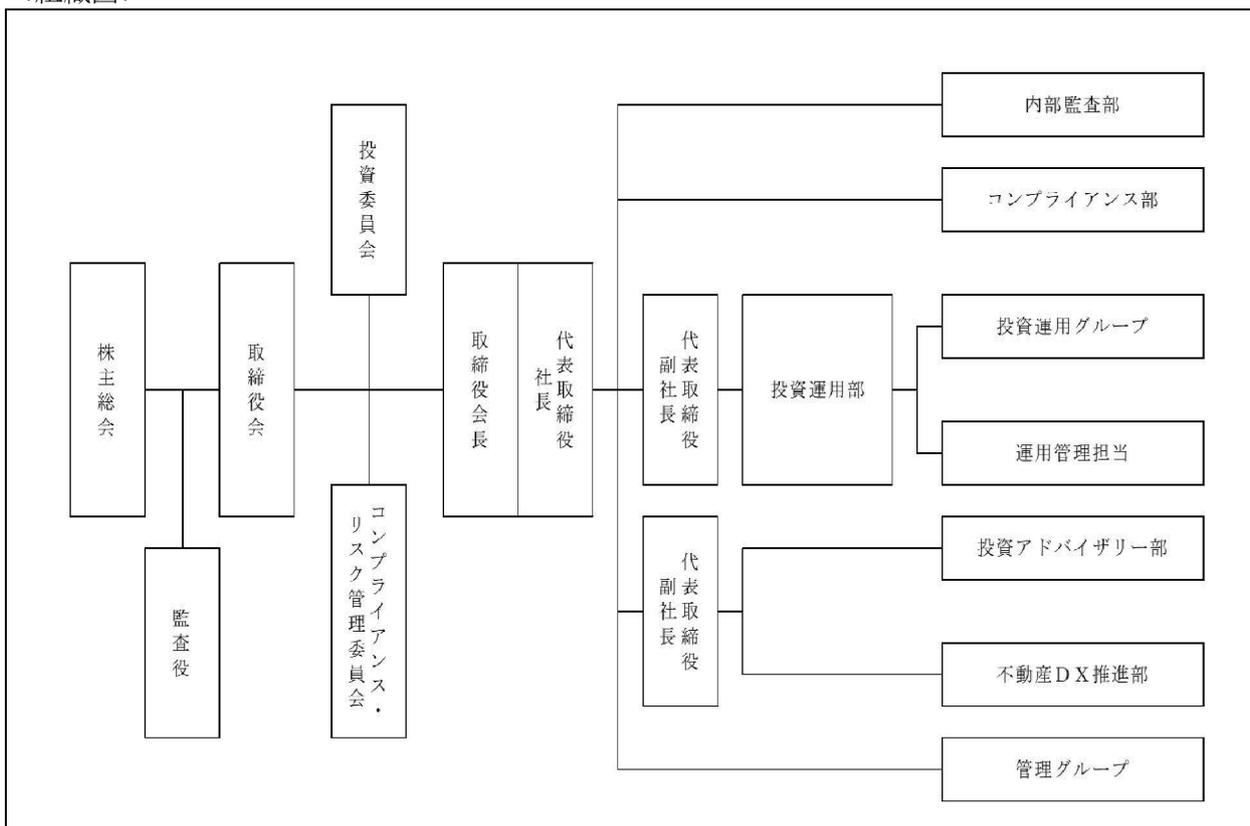
①役職員総数 19 名

②運用業務従事者数 8 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 6 年 3 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 6 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	3	1	38,790	29,860				
	その他	3		3,847					
	国内 合計	6	1	42,637	29,860	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		6	1	42,637	29,860	-	-	-	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	3	1	38,790	29,860
国内その他	3		3,847	
国内合計	6	1	42,637	29,860
外国不動産関連有価証券特化型				
外国その他				
外国合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型				
グローバルその他				
グローバル合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

タッチストーン・キャピタル・マネージメントは、不動産関連資産の運用に特化した独立系の Institutional Asset Management Companyで、以下の3つの特色を持っております。

Global Standard

機関投資家、銀行、外資系投資銀行における業務経験を持つ役職員を有し、Financial Investorとしての視点に立った日・英バイリンガルのアセットマネージメントおよびレポーティングを世界的規模の機関投資家に提供しております。

Financial Soundness

既存のアセットマネージメント会社等とは一線を画した運用を行うために、当社は自己勘定投資によるマッチング・インベストメントを原則として行っておらず、財務的な健全性を維持しております。

Independence

独立系であるがゆえに利益相反を排除し、投資家利益のみを見据え客観的な投資運営を行います。

【当社の提供業務】

(1) インベストメント・サポート業務

- ◆ 海外機関投資家に向けて、日本におけるマクロ経済レベルからサブマーケットにおける需給状況といった個別投資案件の投資意思決定をドリルダウンしていくプロセスをサポートいたします。
- ◆ 投資対象物件のデューディリジェンスおよび市場調査を実施、市場調査の結果に基づき、想定賃料水準、想定空室率、想定キャッシュフローや出口戦略の妥当性等の検証をサポートいたします。
- ◆ 不動産ファイナンスのエキスパートとして、投資ストラクチャーのご提案、ファイナンスアレンジメント等、投資に必要なキャピタル・ストラクチャー周りのサポートをご提供いたします。

(2) アセット・マネージメント業務

- ◆ 当社は、独立系の少数精鋭スタッフによる質の高いアセットマネージメント業務を提供し、日本国内だけでなく、海外投資家へ高いレベルでの日英Bilingualによるアセットマネージメント業務をご提供できる運用体制を確立してまいります。
- ◆ お客様である各投資家の運用方針を十分理解し、適合性の原則に照らして、それぞれのニーズに合った投資案件の発掘から、ビジネスプランと出口戦略の策定、キャッシュフローシミュレーションを行い、投資案件の取得から売却処分まで、きめ細かいアセットマネージメント業務をご提供します。
- ◆ マクロ経済から個別の不動産・金融市場のサブマーケット分析まで、投資家の要望に応じた報告書をご提供し、国内及び海外の投資家からのニーズにお応えいたします。

(3) 投資アドバイザー業務

- ◆ 業界における広範なリレーションに基づくディールソーシングにより、グループ全体でこれまでに8,000億円を上回る媒介取引を実行してきたチームによる投資アドバイザー業務をご提供します。
- ◆ 当社がこれまで蓄積してきた豊富な金融知識に裏打ちされたストラクチャード・ファイナンス関連サービスをご提供します。
- ◆ スモール・キャップ、クロスボーダーのM&Aアドバイザーとして、各々の投資家の要望に応じたテラーメイドの戦略的アドバイスをご提供します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

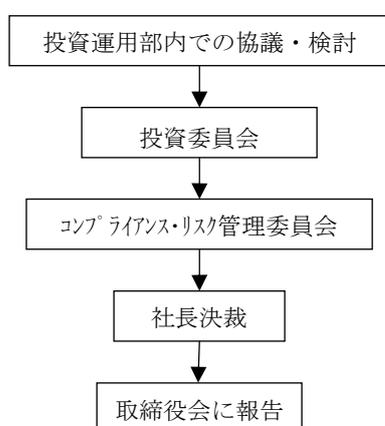
当社が行う投融資は、投資対象及び投資基準を明確化したインベストメント・ガイドラインに従って行われ、投融資の実行前に投資委員会の承認決議を得ることとしています。

(1) 投資委員会

投資運用部長（委員長）、常勤取締役、外部有識者（不動産鑑定士有資格者）、管理グループ長をメンバーとして、投融資実行及びその事業計画の妥当性、売却に関する妥当性等を判断することを目的として設置された機関です。投融資の実行は出席したメンバーの過半数の賛成によって承認されます。また、オブザーバーとしてコンプライアンス・オフィサーが必ず出席します。

(2) コンプライアンス・リスク管理委員会

コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、管理グループ長、外部有識者（弁護士）をメンバーとして、リスク管理推進体制を構築・維持することを目的として設置された機関です。投融資の実行にあたっては投資委員会で承認された後に当委員会のメンバー全員の承認を得て可決され、否決された議案は投資委員会に差し戻します。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

(1) 継続的な資産運用に係る投資助言業務又は投資一任業務の報酬は以下の通りとします。ただし、業務内容等を勘案して契約ごとに顧客と協議の上、個別に定めます。

- ① 取得報酬
対象資産の取得価格に料率1.5%を乗じた額を上限とする。
- ② 管理報酬
対象資産の取得価格に料率1.0%を乗じた額を年額として、対象資産の運用期間に応じて月割り又は日割りにより計算した額とする。
- ③ 売却報酬
対象資産の売却価格に料率1.5%を乗じた額を上限とする。
- ④ 成功報酬
一定の目標利まわりを超過した場合に、超過収益に50%程度の料率を乗じた額を上限とする。

(2) 単発的な助言業務は、業務内容等を勘案して契約ごとに顧客と協議の上、個別に定めます。

会社名	Challenger株式会社					
所在地	〒 100-0004 東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング8階					
電話	03-5224-9510	ファックス	03-3201-1911			
	HPアドレス					
代表者	代表取締役 松澤 裕					
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第3041号				登録年月日	平成30年2月27日
協会会員番号	012-02815					
業務開始年月	平成30年4月		資本金	225,000,000円		
作成部署	チーフ・コンプライアンス・オフィサー		電話	03-5224-9512		

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
子法人等	合同会社マスター・ティーケー・ツー	東京都港区赤坂四丁目2番6号
子法人等	株式会社シー・アンド・ケー	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング8階
子法人等	合同会社マスター・ティーケー	東京都港区赤坂四丁目2番6号

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
Challenger Japan Holdings株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

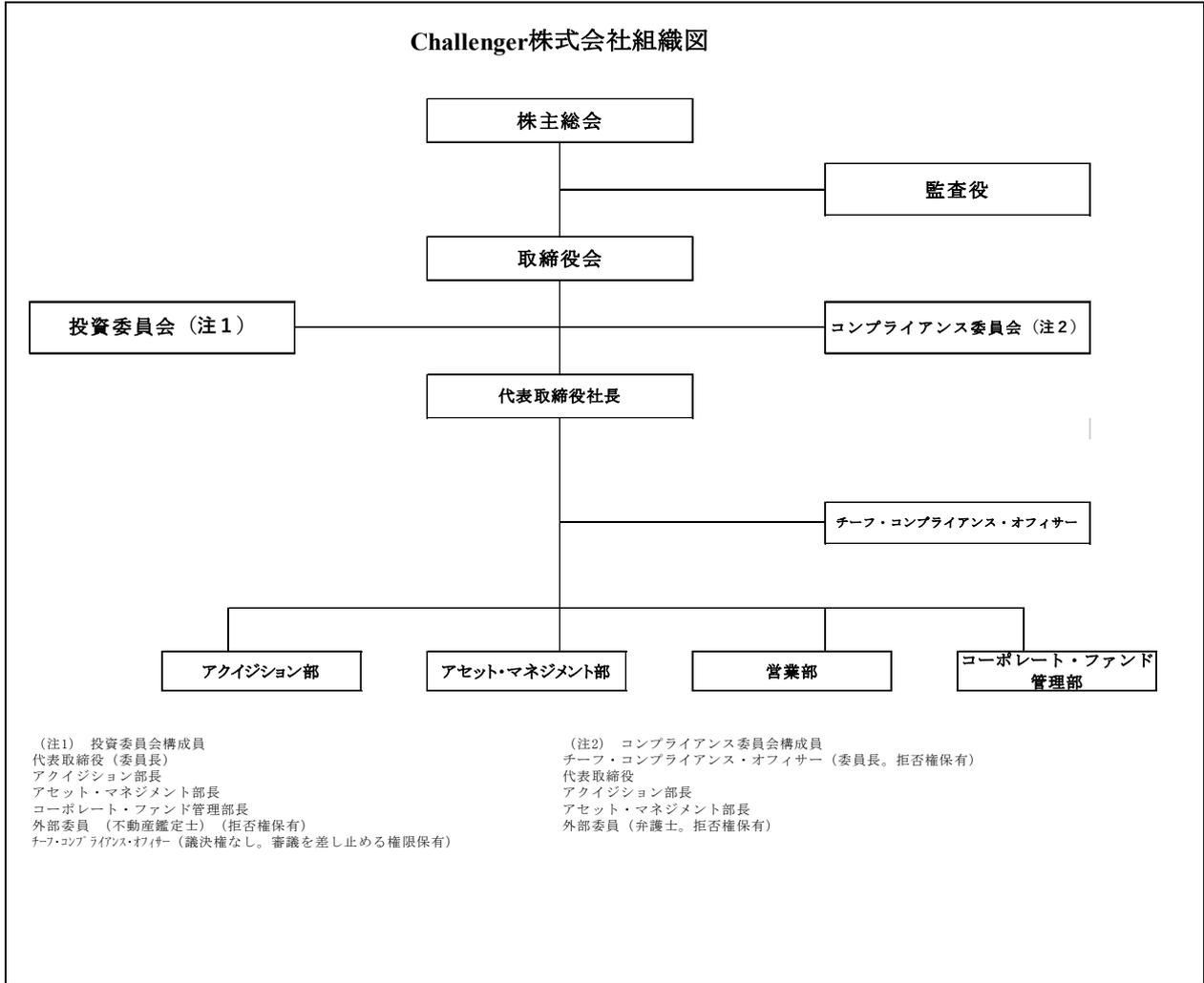
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年6月期	195	265	15	12	1,339
2022年6月期	201	221	64	58	1,207
2021年6月期	163	178	▲18	▲9	1,148

5. 組織

- ①役職員総数 13 名
 ②運用業務従事者数 6 名
 内 ファンド・マネージャー数 6 名、平均経験年数 8 年 3 ヶ月
 ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 6 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	7	2	95,903	24,398	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	7	2	95,903	24,398	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		7	2	95,903	24,398	0	0	0	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	7	2	95,903	24,398
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	7	2	95,903	24,398
外国不動産関連有価証券特化型	0	0	0	0
外国 その他	0	0	0	0
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	0	0	0	0
グローバル その他	0	0	0	0
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

主に、内外の機関投資家の資金によるコア型（主要な期待リターンの源泉が、不動産賃貸から生じるインカム・リターン（以下「賃貸インカム」）の獲得を目的とした運用）及びコアプラス型（主要な期待リターンの源泉が、コア型と同様、賃貸インカムの獲得を目的とするが、一部についてはキャピタル・リターンの獲得をも目的とした運用）の不動産ファンドの運用・助言を行います。

一方、個別具体的な投資家の運用ニーズにより、取得した不動産等について積極的に収益性を高め、長期的に不動産価値を増加させるバリューストック型の不動産ファンドの運用・助言も適宜行ってまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産の取得・売却・大規模修繕・資金調達に関する意思決定プロセスは以下のとおりです。

- ① アクイジション部（運用資産の取得、取得時の資金調達）又はアセット・マネジメント部（運用資産の売却、大規模修繕、取得時以外の資金調達）による起案（物件取得の場合は、デューデリジェンスを事前に実施）。以下、アクイジション部とアセット・マネジメント部を総称して「投資運用部門」といいます。
 - ② チーフ・コンプライアンス・オフィサーによる承認（法令等の遵守、利益相反の問題その他コンプライアンス上の問題の有無の確認。内容により、修正・再提出・廃案を投資運用部門に指示）
 - ③ ②において利益相反、コンプライアンス上の問題等がある場合は、コンプライアンス委員会による審議・決議（内容により、コンプライアンス委員会が修正・再提出・廃案を投資運用部門に指示）
 - ④ 投資運用部門が投資委員会に上程
 - ⑤ 投資委員会における審議・決議
 - ⑥ 取締役会への定期報告
- * 投資委員会及びコンプライアンス委員会の構成については組織図をご参照ください。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

顧客が当社に支払う報酬等の詳細については、具体的な案件や契約形態等を踏まえ、顧客との協議により個別の契約により決定するものとしますが、原則として以下のとおりとします。

① 期中運用報酬（アセットマネジメント・フィー）

顧客の運用資産に係る不動産（以下本10.において「不動産」といいます。）の価額（取得価額等）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額又はNOI（純収益額）実績値に5.0%を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とします。

② 資産取得報酬（アクイジション・フィー）

不動産の価額（取得価額等）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

③ 資産売却報酬（ディスポジション・フィー）

不動産の売却価額の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

④資金調達報酬（ファイナンス・アレンジメント・フィー）

物件取得時のファイナンス又は既存ファイナンスの借り換え（リファイナンス）の額の1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

⑤その他の報酬

上記①から④の報酬以外に、対象不動産等の特性や顧客の投資方針等に応じて定めることができるものとします。

⑥成功報酬体系

上記①から⑤の報酬とは別に、各顧客との契約において、成功報酬を個別に定めることができるものとします。

11. その他、特記事項

当社は、2017年4月に設立され、2018年4月より営業を開始しております。2024年3月末現在の当社の資産運用・助言残高（二層構造ファンドの親SPC関係を除く。）は800億円（現物不動産を含む。）を超えております。

当社の最終的な親会社は、オーストラリア証券取引所に上場されているチャレンジャー・リミテッド（Challenger Limited）です。チャレンジャー・リミテッドを中核とするチャレンジャー・グループは1985年に設立され、1987年より同取引所に上場されています。チャレンジャー・リミテッドは、2023年末時点で1,170億豪ドル（約12兆2,850億円。1豪ドル=105円で換算）の資産を運用する総合投資運用会社であり、外部の機関投資家に対して資産運用業務を提供するファンド・マネジメント部門（チャレンジャー・インベストメント・マネジメント及びフィダンテ）及び豪州最大の個人年金保険部門（チャレンジャー・ライフ）から構成されています。

チャレンジャー・インベストメント・マネジメントは、2006年以降、チャレンジャー・ライフの資産（年金原資）の運用のひとつとして日本の不動産（不動産信託受益権）への投資を行って来ました。当社は、2018年4月1日よりその運用を受託しております。一方、グローバルな機関投資家も日本の不動産投資に強い関心を持っており、当社は、これらの海外の投資家のニーズも満たすべく、営業を行っております。

当社は、2021年4月より、日本の機関投資家から不動産（不動産信託受益権）投資の運用を受託しております。今後とも内外の機関投資家の不動産投資のお役に立てるよう努めて参ります。

また、当社は、2020年2月に業務方法書を変更し、オーストラリアの不動産、不動産関連有価証券等を当社の運用・助言の対象資産に追加致しました。チャレンジャー・グループの関係部門と連携しながら、日本国内の機関投資家の海外不動産投資のニーズにもお応えできればと考えております。

会社名 中央日土地アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0013 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

電話 (03)3501-6655 ファックス (03)3501-6677

HPアドレス <https://www.chuo-nittochi-am.co.jp/>

代表者 代表取締役 柴田利喜

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1975号 登録年月日 平成20年7月18日

協会会員番号 012-02069

業務開始年月 平成20年7月18日 資本金 8,000万円

作成部署 経営企画部 電話 (03)3501-6655

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	該当なし	

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
中央日本土地建物㈱	70%		%
東京センチュリー㈱	30%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問・ファンド 運用部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	464	1,376	848	555	2,510
2023年3月期	525	1,278	796	520	2,211
2022年3月期	380	1,133	684	456	1,914

5. 組織

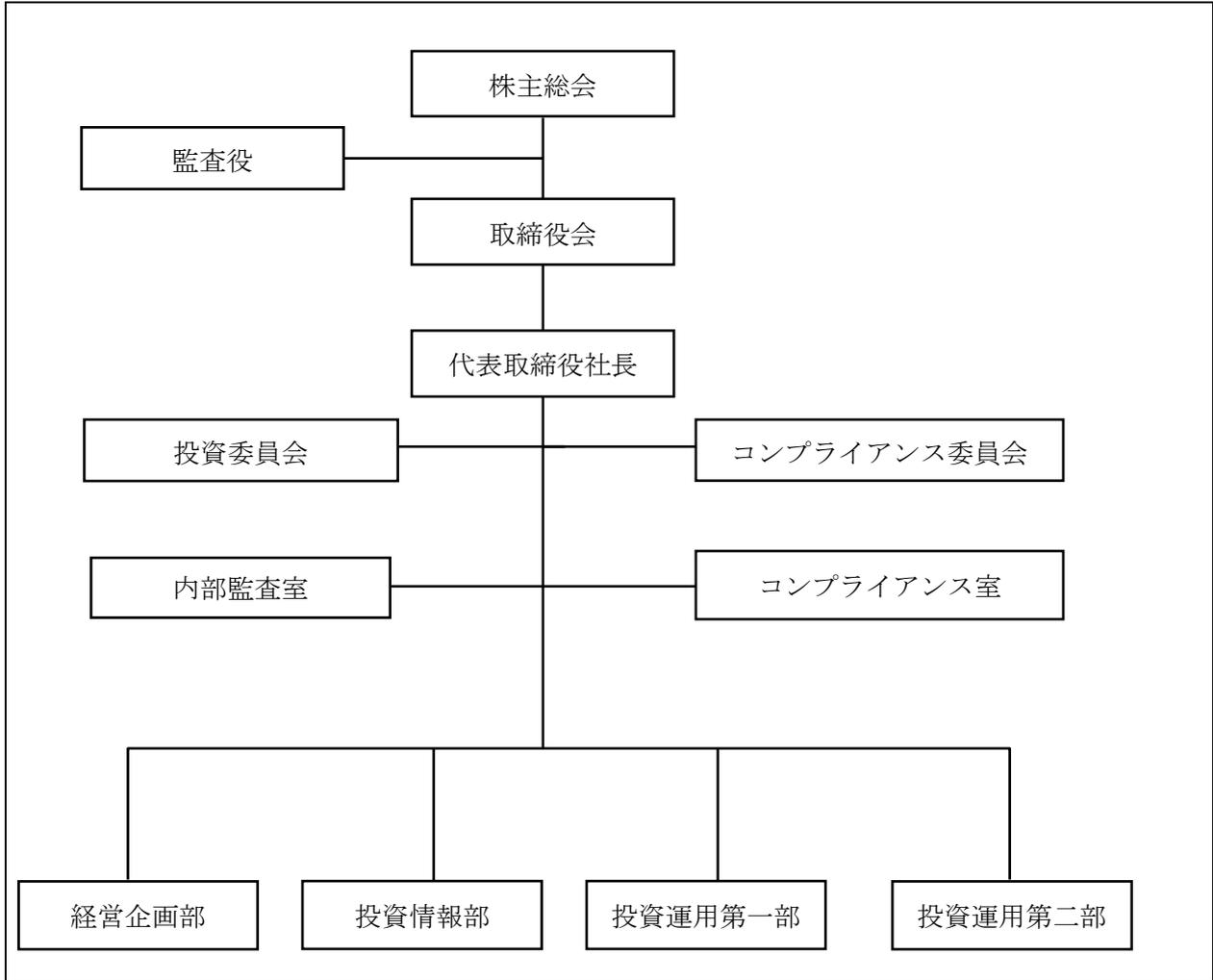
①役員総数 46 名

②運用業務従事者数 19 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 4 年 11 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 24 名

<組織図>



7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

国		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	1	-	5,770	-	8	-	163,376	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	1	0	5,770	0	8	0	163,376	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		1	0	5,770	0	8	0	163,376	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	-	5,770	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	0	5,770	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

(ファンド運用業)

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用	投資助言
		金額	金額
国内	ファンド運用	1,061	-
	その他	-	-
	国内 合計	1,061	0
海外	ファンド運用	-	-
	その他	-	-
	海外 合計	0	0
総合計		1,061	0

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、__件。

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

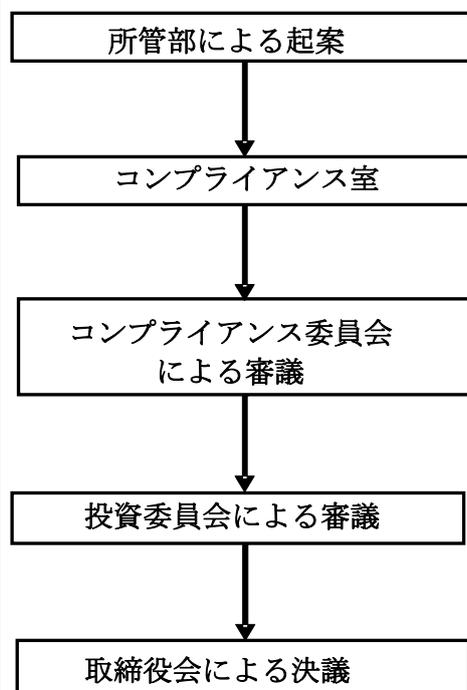
	国内株式特化	国内その他	海外株式特化	海外その他	グローバル 株式特化	グローバル その他
件数	-	1	-	-	-	-
金額	0	1,061	0	0	0	0

8. 運用の特色 (投資哲学、運用スタイル等)

- 当社は、親法人である日本土地建物株式会社 (現 中央日本土地建物株式会社) が平成10年から行っていた不動産証券化・ファンド事業について、金融商品取引法の施行を契機とし、平成20年8月に承継した、不動産私募ファンド運用会社です。平成26年11月からは私募リートの運用も行っております。
- 当社は、中央日本土地建物株式会社が長年培ってきた
 - ① 不動産業務 (開発業務・賃貸業務・プロパティマネジメント業務) および
 - ② 不動産投資運用業務 (証券化・資金調達手法) のノウハウ並びに
 - ③ ネットワークを最大限に活用するとともに、
 - ④ 利益相反取引・利害関係人取引等に係るコンプライアンスを十分徹底し、
 - ⑤ 投資家の皆様に優良な運用機会と質の高いサービスを提供してまいります。
- 安定的な家賃収入等のキャッシュフローが見込める案件、不動産のポテンシャルを見極め、中・長期的に資産価値向上の見込める案件など「価値ある不動産」を投資家およびテナントに共に満足して頂けるよう誠実に運用することを基本とします。
- 証券化された有価証券が対象とする不動産の運営・管理状況のモニタリングを徹底し、適正かつ透明性の高い資産運用を目指し、投資家の信頼に応えてまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用受託資産についての**運用方針・期中（全期間）および年間運用計画の策定・重要な投資判断並びに利害関係人等取引に該当する投資に関する立案**は、社内規程に基づいて**適切性及び妥当性**をコンプライアンス室長（コンプライアンス室長が必要と判断した場合はコンプライアンス委員会の審議）による審査を受けた上、投資委員会の審議を経て、**取締役会で決議**されます。



1. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス室長を委員長とし、代表取締役社長、経営企画部長及び外部委員（弁護士であり取締役会において選任された者）をもって構成します。

コンプライアンス委員会は、原則月1回開催され、法令遵守の徹底を図ることを目的として利害関係人等との取引、法令・諸規則等の遵守状況・その他コンプライアンス上の問題の有無の審議を行ない、委員の四分之三以上の出席により成立し、出席委員全員の賛成で決議されます。

2. 投資委員会

投資委員会は、代表取締役社長を委員長とし、経営企画部長、投資運用第一部長、投資運用第二部長、及び外部委員（不動産鑑定士であり取締役会において選任された者）をもって構成します。

投資委員会は、原則月1回開催され、運用受託資産についての運用方針・全期間および年間資産運用計画の策定、重要な投資判断および利害関係人等との取引等の投資に関して審議を行ない、出席委員の三分の二以上の賛成により決議されます。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 報酬は、原則として、個別の契約毎に次の各号に掲げる項目について見積りを行い、顧客と協議の上、決定します。
- (1) 運用資産規模
 - (2) 契約期間
 - (3) 投入人員
 - (4) 調査実費
 - (5) その他付帯経費
2. 投資助言業務の基本報酬体系
- 一定期間の継続的な投資助言に係る業務を行う場合
次の金額を目安として、業務内容や資産規模等を勘案し契約ごとに顧客と協議の上、決定します。
- (取得報酬) 資産取得価格の1.0%相当額
 - (運用報酬) 運用資産総額の0.6%相当額
 - (売却報酬) 資産売却価格の0.5%相当額
 - (成功報酬) 顧客との間で予め設定した運用成績指標（内部収益率等）を超過した場合、当該超過収益の40%相当額
- (なお、基本報酬体系は、投資助言業務についてのみの記載です。)

10. 金商法第2条第8項第15号に掲げる行為に係る報酬

報酬は、原則として、個別の契約毎に見積りを行い、顧客と協議の上、決定します。

11. その他、特記事項

会社名 DBJアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0004 東京都千代田区大手町 1-9-2

電話 03-3241-5300 ファックス 03-3241-5361

HPアドレス <https://www.dbj-am.jp/>

代表者 代表取締役社長 窪田 昌一郎

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1711号 登録年月日 2008年1月15日

協会会員番号 012-02691

業務開始年月 2006年11月 資本金 1億円

作成部署 総合企画部 電話 03-3241-5324

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし	なし	なし

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社日本政策投資銀行	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門・ ファンド運用部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	9,722	9,722	5,471	3,546	11,707
2022年12月期	7,553	7,553	3,972	2,485	8,782
2021年12月期	5,848	5,848	2,434	1,511	6,330

5. 組織

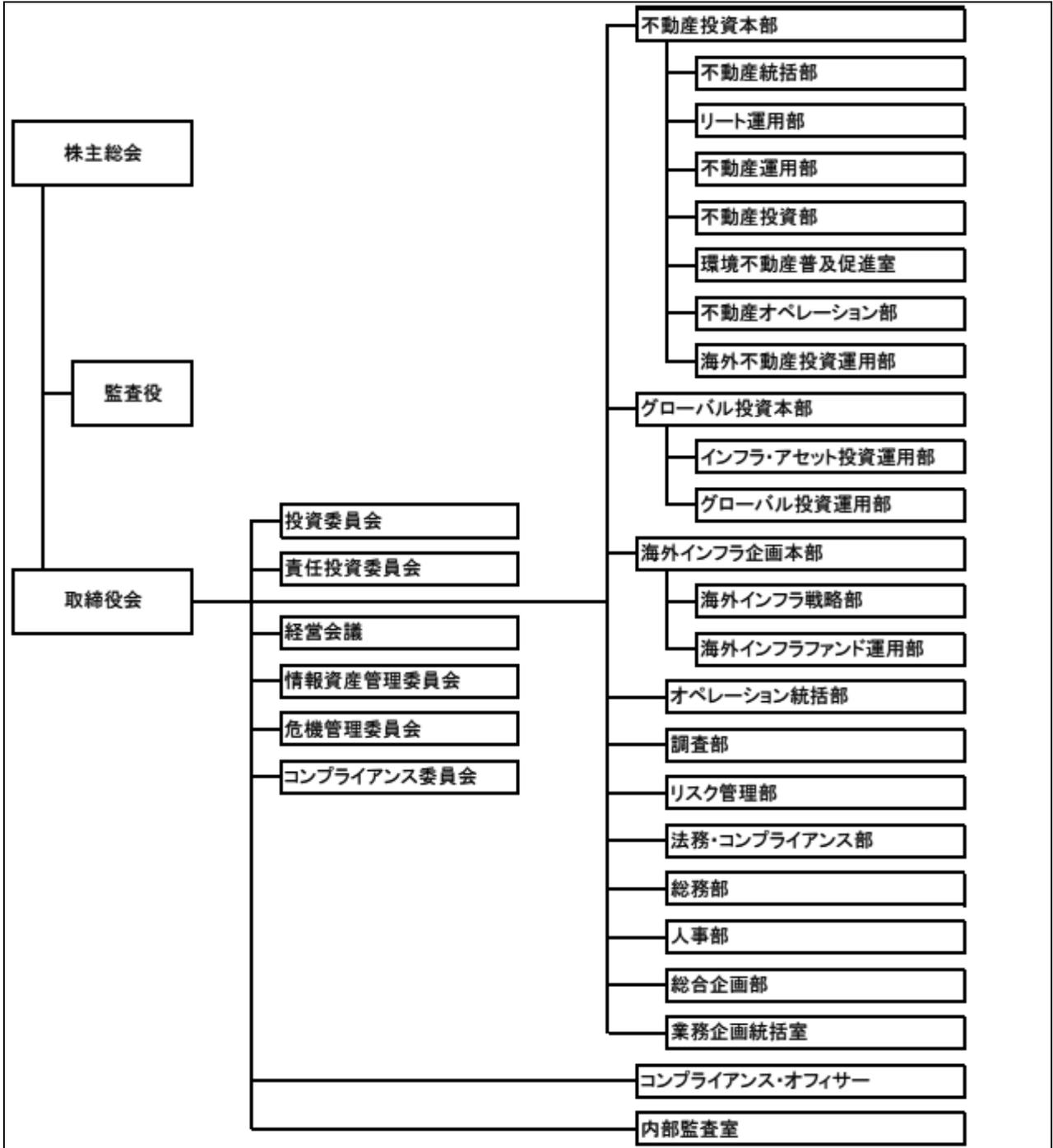
①役職員総数 171 名

②運用業務従事者数 28 名

内 ファンド・マネージャー数 21 名、平均経験年数 18 年 4 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 34 名

<組織図>



6. 投資運用契約に係る資産の金融商品取引行為の状況（直近1年度分）

1. 対象期間 2023年1月1日～2023年12月31日

2. 金融商品取引行為に係る取引の割合

	相手方の商号	取引額の割合	備考
会員自らが顧客の相手方となった取引		. %	非開示
下記①に該当する法人との取引		. %	非開示
		. %	
		. %	

下記②に該当する 法人との取引		. %	非開示
		. %	
		. %	
		. %	
		. %	
下記③に該当する 法人との取引		. %	非開示
		. %	
		. %	

- ①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等
- ②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取引行為に係る取引総額の10%以上である法人
- ③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

国		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	6	-	182,866	-	19	-	357,006	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	-	182,866	-	19	-	357,006	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		6	-	182,866	-	19	-	357,006	-

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	6	-	182,866	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	6	-	182,866	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

(投資一任業)

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

			投資運用		投資助言	
			件数	金額	件数	金額
国	法	公的年金	3	5	0	0
		私的年金	0	0	0	0
		その他	27	659,764	30	161,435
	計	30	659,770	30	161,435	
内	個人		-	-	-	-
	国内計		30	659,770	30	161,435

海	法	年金	-	-	-	-
		その他	55	2,678,822	-	-
		計	55	2,678,822	-	-
外	個人		-	-	-	-
	海外計		55	2,678,822	-	-

総合計			85	3,338,592	30	161,435
-----	--	--	----	-----------	----	---------

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、30件。

② 海外年金内訳 (運用+助言)

米国	-件 -百万円
欧州	-件 -百万円
アジア	-件 -百万円
その他	-件 -百万円

③ 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内 株式特化	国内 債券特化	国内 その他	海外 株式特化	海外 債券特化	海外 その他	グローバル 株式特化	グローバル 債券特化	グローバル その他
件数	-	-	7	-	-	8	-	-	70
金額	-	-	116,487	-	-	387,020	-	-	2,835,085

④ 契約規模別分布状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	10億円未満	10～50億円 未満	50～100億円 未満	100～500億円 未満	500～1,000億円 未満	1,000億円以上
件数	0	7	3	40	19	16
構成比(%)	0.0	8.2	3.5	47.1	22.4	18.8
金額	0	15,205	0	480,381	813,839	2,029,168
構成比(%)	0.0	0.5	0.0	14.4	24.4	60.8

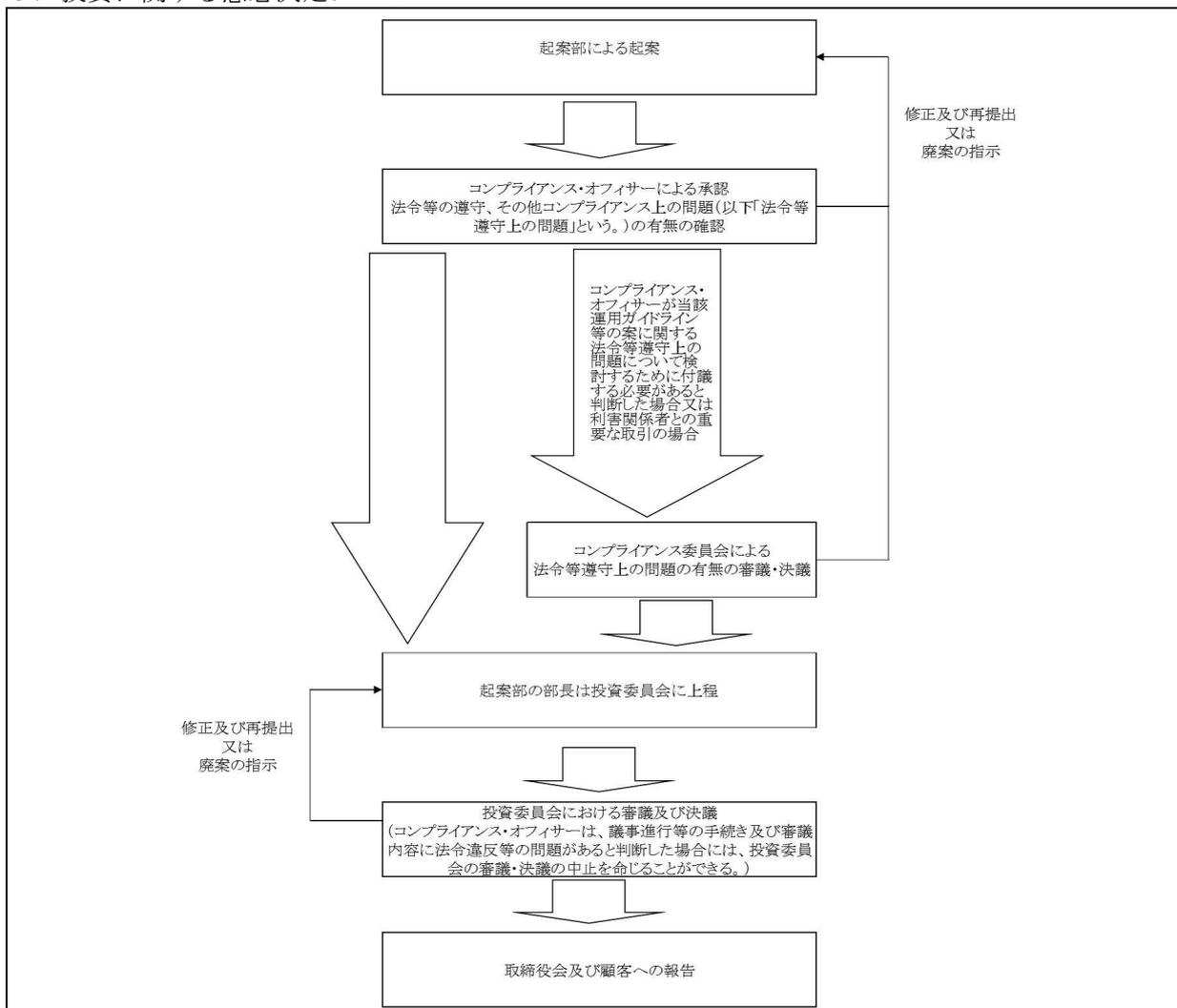
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、不動産投資、プライベート・エクイティ・ファンド投資、インフラ・ファンド投資など、いわゆる「オルタナティブ投資」の様々な投資機会をお客様にご提供し、ご期待にお応えしております。

当社設立以来取り組んでいる不動産分野において、2016年8月から、サステナビリティへの取組みを主眼に、オフィスビルを中心とした住宅、商業施設、産業施設等を投資対象とする総合型の私募リート「DBJプライベートリート投資法人」（以下「DBPR」）の運用を開始しております。これは日本政策投資銀行グループとして、投資家の皆様への良質な運用機会の提供の一環として、不動産分野において新たに取組むものです。当社では、DBPRの資産運用を通じて、不動産金融市場と地域金融機関、年金基金等の長期資金を繋ぐ資金循環を一層促進することにより、不動産金融市場の更なる活性化に貢献して参ります。

また、DBJグループとして2002年に国内外のPEファンド投資を開始して以来継続的に培ってきた投資ノウハウやネットワークに基づき、2015年より、国内投資家への良質な運用機会を提供すべくPE・インフラ・海外不動産ファンドを対象とするゲートキーパー業務に取り組んでおります。今後も顧客の中長期的な投資リターンの拡大に努め、オルタナティブ投資の代表的なアセットクラスの一つであるPE・インフラ・海外不動産ファンド投資の国内投資家への一層の定着を通じて、資金循環の活性化ひいては我が国金融資本市場の発展に寄与して参ります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

顧客と業務に係る協議・合意を踏まえて、業務を行う対象となる資産規模等を考慮して、報酬料率、報酬額、報酬の支払い方法等を個別に定めてまいります。

11. その他、特記事項

当社は、お客様に対するフィデューシャリー・デューティーを全うするため、当社最上位の経営規範である「業務運営基本方針」に則り、日々の業務に取り組んでまいります。

(業務運営基本方針 要約)

1. 目的

当社は、DBJグループの企業理念及び総合的な金融力を背景としながら、お客様である投資家の最善の利益を追求して良質な投資機会及び運用サービスを提供し、資金循環の活性化ひいては我が国金融資本市場の発展に寄与すべく、当方針を定めます。

2. お客様の最善の利益の追求

当社では、機関投資家であるお客様ご自身の説明責任に十分に配慮した運用サービスの提案及び提供を行うこと、そしてその前提として個々のお客様との間の密接な対話・コミュニケーションを行うことを基本的な姿勢としており、お客様の運用ニーズに合致した投資機会の提案及び提供、運用の経過や実績に関する適時適切な報告・説明に努め、サービスの充実に継続して取り組んでいます。

3. 利益相反の実効的な管理

お客様の利益が不当に害されることがないように、DBJグループにおけるグループ利益相反管理態勢を含め実効的な利益相反管理態勢を構築します。

4. スチュワードシップ責任

投資決定や運営会社の選定及び投資後のモニタリングに際し、長期的な投資収益拡大に向けてリスク・リターンの最適化を図る観点から、環境、社会及びガバナンス（ESG）の要素を適切に取り入れ、投資対象についてその状況を的確に把握するとともに適切な働きかけを行い、最終的な投資対象となる企業又は資産の価値向上及びそれらの持続的成長を促し、もってお客様の投資収益の中長期的な拡大を図ります。

- (1) 「責任ある機関投資家」の諸原則（日本版スチュワードシップ・コード）受入れ
- (2) 「責任投資原則」（Principles for Responsible Investment, 「PRI」）への署名
- (3) 資産運用業務を通じた各分野ESGインテグレーションの高度化推進(TCFD対応含む)

会社名 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社

所在地 〒 150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号18階

電話 03-6455-2637 ファックス 03-6416-3782

HPアドレス <https://www.tokyu-tlcm.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 恒吉 毅

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第887号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02017

業務開始年月 2007年2月15日 資本金 3億円

作成部署 経営管理部 企画管理グループ 電話 03-6455-2637

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	該当なし	

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
東急不動産株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	3,102	3,895	2,656	1,855	4,356
2023年3月期	2,150	3,007	1,899	1,316	3,817
2022年3月期	2,022	2,768	1,673	1,175	3,676

5. 組織

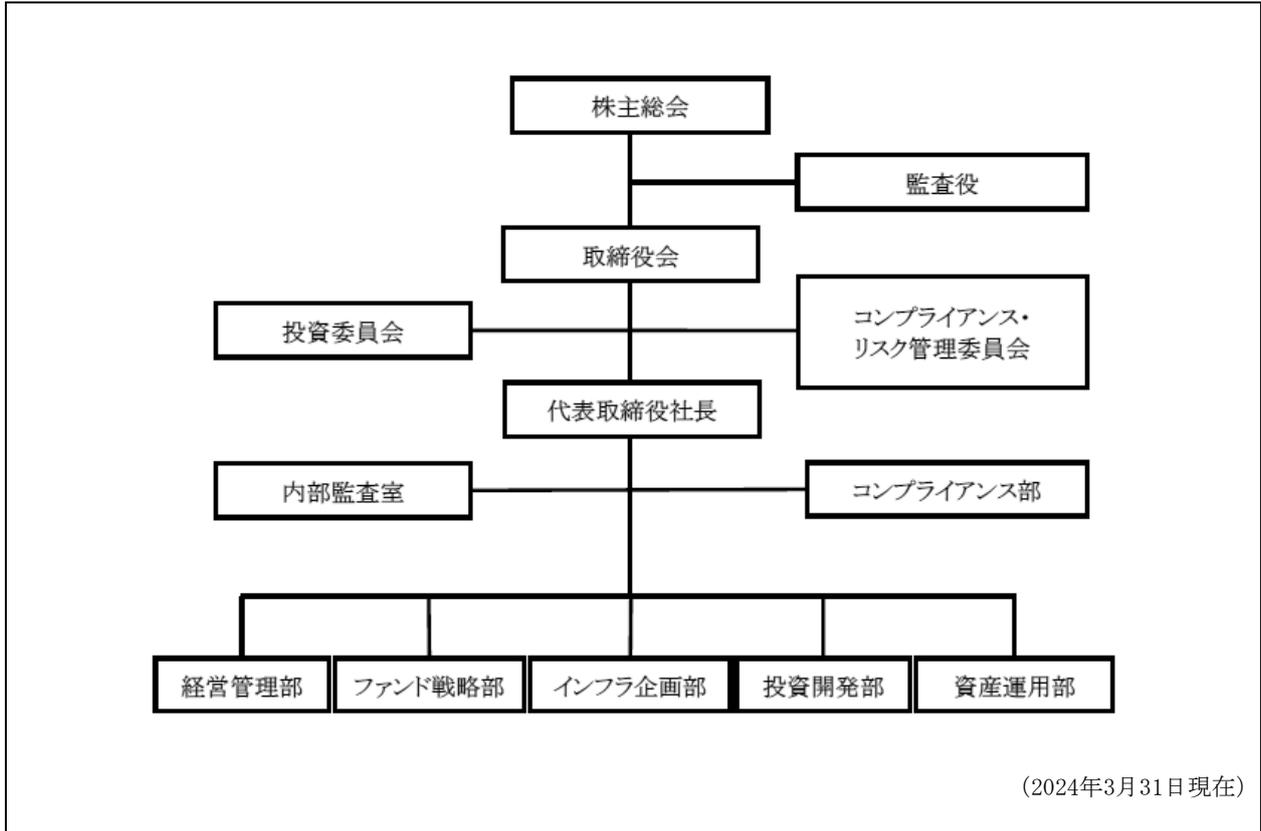
①役職員総数 68 名

②運用業務従事者数 37 名

内 ファンド・マネージャー数 32 名、平均経験年数 4 年 8 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 38 名

<組織図>



6. 投資運用契約に係る資産の金融商品取引行為の状況 (直近1年度分)

1. 対象期間 2023年4月1日～2024年3月31日

2. 金融商品取引行為に係る取引の割合

	相手方の商号	取引額の割合	備考
会員自らが顧客の相手方となった取引		. %	該当なし
下記①に該当する法人との取引		. %	非開示
		. %	
		. %	
下記②に該当する法人との取引		. %	非開示
		. %	
		. %	
		. %	
		. %	
下記③に該当する法人との取引		. %	該当なし
		. %	
		. %	

①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等

②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取引行為に係る取引総額の10%以上である法人

③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	21	3	361,243	66,188	34	0	821,790	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	21	3	361,243	66,188	34	0	821,790	0
海外	不動産関連有価証券	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		21	3	361,243	66,188	34	0	821,790	0

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	21	3	361,243	66,188
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	21	3	361,243	66,188
外国不動産関連有価証券特化型	0	0	0	0
外国 その他	0	0	0	0
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	0	0	0	0
グローバル その他	0	0	0	0
グローバル 合計	0	0	0	0

(投資一任業)

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

			投資運用		投資助言		
			件数	金額	件数	金額	
国内	法人	公的年金	0	0	0	0	
		私的年金	0	0	0	0	
		その他	1	2,367	2	37,269	
		計	1	2,367	2	37,269	
	個人	個人		0	0	0	0
		国内計		1	2,367	2	37,269

海外	法人	年金	0	0	0	0
		その他	0	0	0	0
		計	0	0	0	0
個人	個人		0	0	0	0
	海外計		0	0	0	0

総合計			1	2,367	2	37,269
-----	--	--	---	-------	---	--------

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、2件。

② 海外年金内訳 (運用+助言)

米国	0件 0百万円
欧州	0件 0百万円
アジア	0件 0百万円
その他	0件 0百万円

③ 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内 株式特化	国内 債券特化	国内 その他	海外 株式特化	海外 債券特化	海外 その他	グローバル 株式特化	グローバル 債券特化	グローバル その他
件数	0	0	1	0	0	0	0	0	0
金額	0	0	2,367	0	0	0	0	0	0

④ 契約規模別分布状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	10億円未満	10～50億円 未満	50～100億円 未満	100～500億円 未満	500～1,000億円 未満	1,000億円以上
件数	0	1	0	0	0	0
構成比(%)	0	100	0	0	0	0
金額	0	2,367	0	0	0	0
構成比(%)	0	100	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、国内外機関投資家向け不動産私募ファンドのマネジメント会社として、東急不動産株式会社の100%出資で2007年2月に設立されました。不動産の開発から運営・管理に至る東急不動産ホールディングスグループのノウハウを最大限に活用し、より一層魅力的な不動産証券化商品・サービスを提供することによって、投資家様の利益最大化を目指しております。

当社は、「投資家ニーズの的確な把握」と「確かな運用が見込める不動産」を結びつけるという基本スタンスをベースに取り組んでおり、現在、オフィス、商業施設、レジデンスを投資対象としたコア型の私募ファンドを中心に組成・運用しております。

当社は、金融商品取引業者としての社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立することを「コンプライアンス規程」の基本方針に掲げております。コンプライアンスを経営の最重要課題と位置づけ、法令順守はもちろんのこと、継続的な自己研鑽を通じて高い規律意識を持ち、公正かつ適正で、誠実な企業活動に今後も努めてまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

(1) ファンドの組成

ファンド戦略部、インフラ企画部又は投資開発部は、部内での詳細な検討を経て、新規組成ファンドの運用ガイドライン等の投資方針案（以下、「ファンド組成案」といいます。）を作成します。ファンド戦略部、インフラ企画部又は投資開発部は、コンプライアンス部長の確認及び承認を経た上で当該ファンド組成案を議案として投資委員会に上程します。投資委員会の決議を経て、社長決裁又は担当役員決裁により、当該ファンド組成案が当社で決定されたこととなります。

(2) 運用資産の取得

起案部署（インフラ企画部、ファンド戦略部又は投資開発部）にて取得計画案を策定し、コンプライアンス部長の確認及び承認を経た上で、コンプライアンス・リスク管理委員会及び投資委員会の決議を行います。コンプライアンス・リスク管理委員会は、利害関係人等との新たな取引を含む場合に開催し、コンプライアンスの観点から当該取得計画案を審議・決議します。投資委員会では、当該取得計画案がファンドや顧客等の投資方針に適合していることを確認するとともに、取得価格の適正性等を審議します。決議は、出席委員の全会一致により行います。両委員会で決議された場合には、原則として取得金額に応じ、社長または担当役員の決裁により、当該取得計画案が当社で決定されたこととなります。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任・投資助言に係る報酬は、アキュイジション・フィー、デスポジション・フィー、アセットマネジメント・フィー、ファンドマネジメント・フィー等によって構成され、その額は、ファンド規模や業務内容等によって個別に定められます。

会社名 東京ガス不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 102-0094 東京都千代田区紀尾井町 4 番 3 号 泉館紀尾井町 6 階

電話 03-3238-1671 ファックス 03-3238-1687

HPアドレス https://www.tgre-am.co.jp

代表者 代表取締役 大友 学

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2009号 登録年月日 平成20年8月19日

協会会員番号 012-02700

業務開始年月 平成10年6月 資本金 150百万円

作成部署 経営企画部 電話 070-1241-9939

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
東京ガス不動産株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

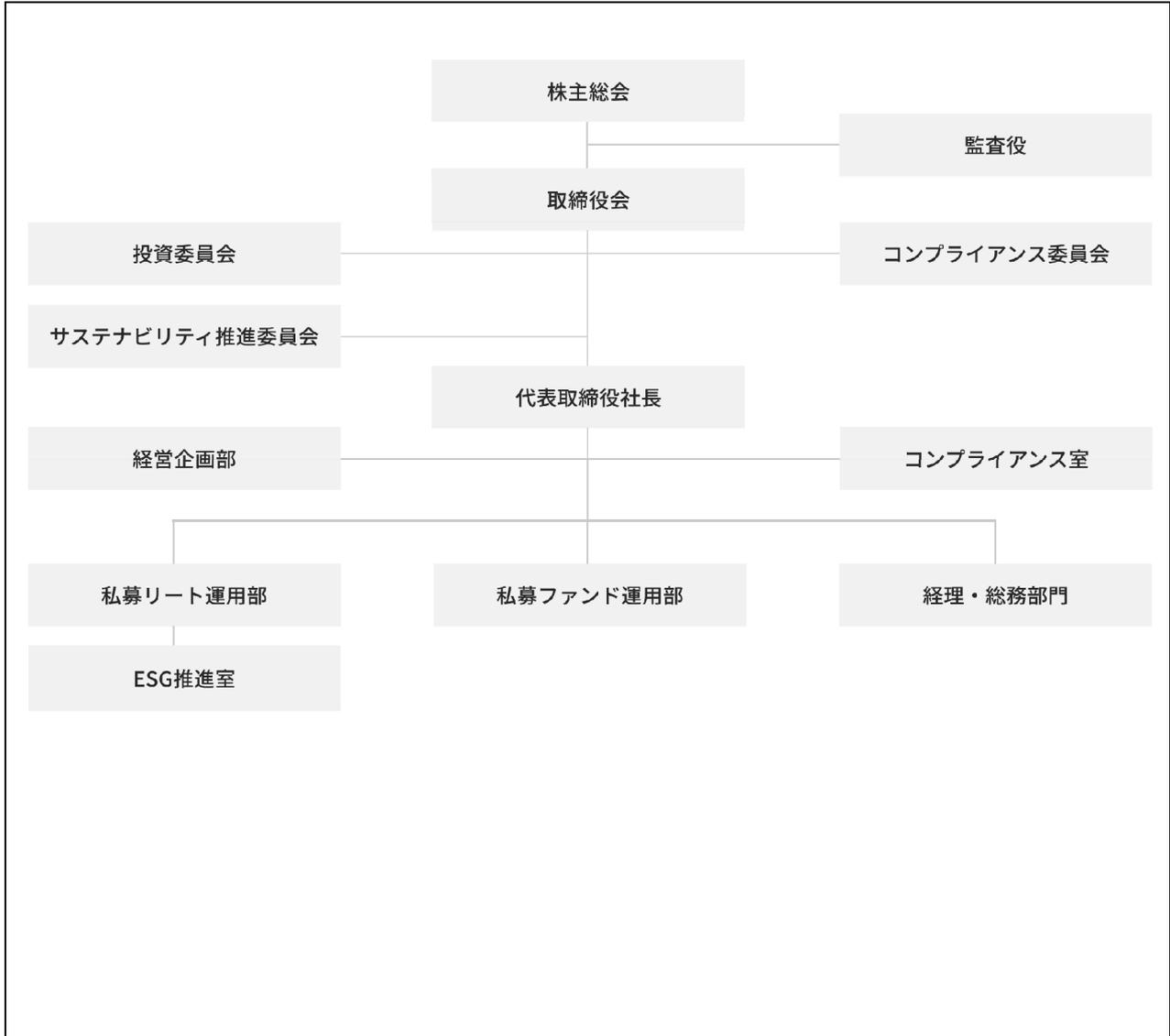
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年03月期	226	275	168	116	383
2023年12月期	54	255	△50	△30	266
2022年12月期	374	477	223	148	4,113

5. 組織

- ① 役員総数 22 名
- ② 運用業務従事者数 4 名
内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 20 年 3 ヶ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

<組織図>



7. 契約資産

① 契約資産状況 (2023年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	1	—	3,155	—	0	—	0	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
内	国内 合計	1	—	3,155	—	0	—	0	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		1	—	3,155	—	0	—	0	—

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	—	3,155	—
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	1	—	3,155	—
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国 その他	—	—	—	—
外国 合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバル その他	—	—	—	—
グローバル 合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 投資案件のソーシングから、物件精査・評価、ストラクチャリング、資金調達、売主等との交渉、購入した後のバリュー・アップ計画策定・実行、物件売却までの一貫した業務を、専門スタッフが行っています。
- 日本の不動産マーケットを熟知した経験者によって構成されており、現物不動産・信託受益権の取得、不動産を所有する法人のM&A等様々な形態の取引に精通していますので、お客様のニーズを踏まえた最適な取引ストラクチャーの構築が可能です。
- 金融商品取引業（第二種金融商品取引業、投資助言・代理業及び投資運用業）、総合不動産投資顧問業、宅地建物取引業の登録・許認可も受けており、多種多様な取引を行える体制になっています。
- 地域に関しては特に首都圏に限定せず、日本全国を対象としており、また物件のタイプも特定していません。

9. 投資に関する意思決定プロセス

1. 案件のソーシング（各担当者）
2. アクイジション会議：スクリーニング、案件評価、投資戦略立案、プライシング等
3. LOI等の提出（代表取締役承認）
4. デューデリジェンス
5. 利益相反等のチェック（コンプライアンス責任者）
6. コンプライアンス委員会：利益相反取引に該当する場合
外部委員として弁護士が参加
7. 投資委員会：最終承認
外部委員として不動産鑑定士が参加

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 報酬体系は、基礎報酬を投資総額（又は総資産額）の概ね年率0.4%程度とし、成功報酬は取得時（取得価額の0.5～2.0%程度）と売却時（売却価額の0.25～0.5%程度）及び、内部収益率を基準として、目標超過部分に料率を乗じたものとしています。また、物件取得時のファイナンス及び既存ファイナンスの借り換え（リファイナンス）のアレンジメントフィーとして、ファイナンス額の0.25～0.75%程度の報酬を得ています。なお、詳細については、各案件の契約締結時に決定しています。
2. 報酬の受領時期は、基礎報酬は年2～12回、成功報酬等は業務完了後としています。

11. その他、特記事項

1. 投資銀行、不動産会社、不動産ファンド、J-REIT運用会社、PM会社等での業務経験があり、様々なバックグラウンドを持つスタッフが、多種多様な分野の知識や経験を活用して、顧客利益の最大化を図ります。
2. コア/コア・プラス型の投資家からオポチュニスティック型の投資家まで、様々なタイプのファンド等に対して、顧客それぞれのニーズに対応するとともに、法令遵守と投資家の利益保護に重点を置いた運用を行っています。
3. 第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、及び投資運用業を営む金融商品取引業者として、「コンプライアンス規程」や「利益相反管理規程」等の社内規程を整備し、また、外部委員をメンバーに含む「投資委員会」及び「コンプライアンス委員会」を設置することにより、顧客の利益保護、各種法令の遵守を重視した運用を行っています。

会社名 東京キャピタルマネジメント株式会社

所在地 〒 105-0003 東京都港区西新橋 1-14-2 新橋 S Yビル 9 F

電話 03-3503-0100 ファックス 03-3503-0111

HPアドレス www.tokyo-capital.com

代表者 代表取締役社長 木村 光男

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1388号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02004

業務開始年月 2007年1月24日 資本金 1億円

作成部署 企画管理部 電話 03-3503-0159(直)

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	本社	東京都港区西新橋一丁目14番2号
	大阪支店	大阪府大阪市中央区伏見町3丁目3番8号
	名古屋支店	愛知県名古屋市中村区名駅南1丁目3番18号
	北海道事務所	北海道札幌市中央区北四条西5丁目1番
	九州事務所	福岡県福岡市博多区博多駅前3丁目2番8号

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
日本管財ホールディングス(株)	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

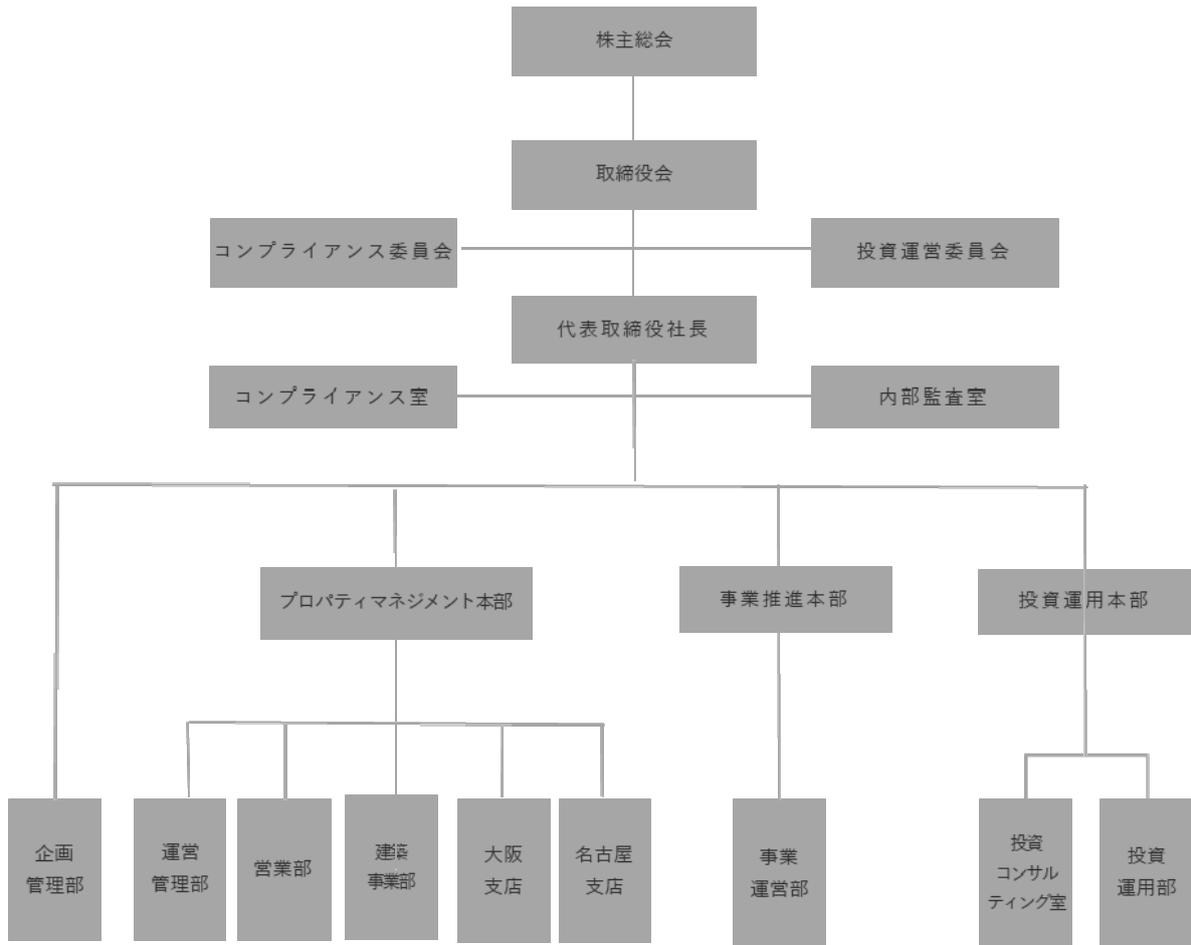
4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	207	3,344	216	196	1,558
2023年3月期	48	3,137	189	144	1,506
2022年3月期	50	2,077	11	75	1,437

5. 組織

①役職員総数 140 名②運用業務従事者数 6 名内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 14 年 10 カ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名



6. 投資運用契約に係る資産の金融商品取引行為の状況（直近1年度分）

1. 対象期間 2023年4月1日～2024年3月31日

該当無し

2. 金融商品取引行為に係る取引の割合

	相手方の商号	取引額の割合	備考
会員自らが顧客の相手方となった取引		. %	
下記①に該当する 法人との取引		. %	
		. %	
下記②に該当する 法人との取引		. %	
		. %	
下記③に該当する 法人との取引		. %	
		. %	

①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等

②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取引行為に係る取引総額の10%以上である法人

③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位:百万円)

国		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	8	0	19,210	0	2	0	1,781	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	8	0	19,210	0	2	0	1,781	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		8	0	19,210	0	2	0	1,781	0

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位:百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	8	0	19,210	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	8	0	19,210	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

(投資一任業)

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

			投資運用		投資助言	
			件数	金額	件数	金額
国内	法人	公的年金	-	-	-	-
		私的年金	-	-	-	-
		その他	6	5,724	-	-
		計	6	5,724	0	0
	個人	-	-	-	-	
	国内計	6	5,724	0	0	

海外	法人	年金	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
		計	0	0	0	0
海外	個人	-	-	-	-	
	海外計	0	0	0	0	

総合計	6	5,724	0	0
-----	---	-------	---	---

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、0件。

② 海外年金内訳 (運用+助言)

米国	- 件 - 百万円
欧州	- 件 - 百万円
アジア	- 件 - 百万円
その他	- 件 - 百万円

③ 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内 株式特化	国内 債券特化	国内 その他	海外 株式特化	海外 債券特化	海外 その他	グローバル 株式特化	グローバル 債券特化	グローバル その他
件数	-	-	6	-	-	-	-	-	-
金額	-	-	5,724	-	-	-	-	-	-

④ 契約規模別分布状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	10億円未満	10~50億円 未満	50~100億円 未満	100~500億円 未満	500~1,000億円 未満	1,000億円以上
件数	3	3	-	-	-	-
構成比(%)	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0
金額	749	4,975	-	-	-	-
構成比(%)	11.5	88.5	0.0	0.0	0.0	0.0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社では、投資運用業務もしくは投資助言業務の対象となる不動産につき、取得方針（オフィス・レジデンシャル・商業施設等のアセットクラスやその規模、地域、設備、遵法性等）、管理方針、売却方針、リスク管理方針等を定めた運用ガイドラインを設けており、本ガイドラインに基づき、投資対象となる不動産を選定している。

当社は総合建物管理業のリーディングカンパニーである日本管財グループのアセットマネジャー（持ち株会社である日本管財ホールディングス株式会社の100%子会社）である。このため、投資対象有価証券の原資産である不動産のバリューアップを得意としているが、当社の運用スタイルは、コア運用に分類されるものである。

当社は2021年7月に同じグループの株式会社日本プロパティソリューションズ（J P S）を吸収合併し、プロパティマネジメント業務等も内製化した。利益相反を避けるためアセットマネジメント業務とプロパティマネジメント業務の間には厳格なファイヤーウォールを設けつつ、合併によりJ P Sの持つ機能・人材・スキルを活用できることになった。建築コンサルやリーシング等の、より不動産に近い機能を自前で持つことにより、アセットマネジメント業務においても運用力の向上につながっている。また、AM/PM両業務を一括で受託する案件も出てきている。

なお、AMとPMをセットとした提案が行えるという点は当社単体としての強みであるが、全国的なネットワークを有する日本管財グループ全体からAM/PMの枠を超えた様々なバリエーションの不動産関連サービスをワンストップで提供することも可能であり、今後も顧客の幅広いニーズに応じていきたい。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社が運用する不動産ファンドによる有価証券（不動産を原資産とする信託受益権若しくは匿名組合出資持分等）の取得に関する意思決定プロセスを規定した社内規程に基づき意思決定は行われる。

投資運用部より起案された個別案件毎に事前検討会議を行い、不動産鑑定士を社外委員とする投資運営委員会にて、デュー・ディリジェンス等、投資収益性についての審議及び取引承認の議決を行う。ついで公認会計士を外部委員とするコンプライアンス委員会においてコンプライアンス上のリスク等につき、審議及び取引承認の議決を行う。これらの両諮問機関での承認を経て、取締役会に当該案件の承認のための議案を上程する。

取締役会において本案件の審議及び承認を経て、当社内における機関決定は完了する。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社の投資運用業務及び投資助言業務に関する報酬は、当社と顧客との投資一任契約若しくは投資顧問契約に基づき決定される。報酬は主に以下の3種であるが、顧客との個別契約によって、料率、各報酬の細目は追加・変更・削除される場合もある。

1. 資産取得報酬

当社と顧客との間で締結された投資一任契約若しくは投資顧問契約に基づき、顧客が取得した投資対象不動産の価格に対し、一定の報酬料率を乗じた資産取得報酬とする。

2. 期中運用報酬

次の①②③のいずれか。原則として、四半期ごとに顧客から当社に支払われる。

- ① 顧客が取得した若しくは保有している投資対象不動産の価格に対し、一定の報酬料率を乗じた金額。
- ② 投資対象不動産からの賃料収入から諸費用等を控除したNOIやNCF等に一定の報酬料率を乗じた金額。
- ③ ①②の合計。

3. 売却報酬

次の①②③のいずれか。

- ① 顧客が保有している投資対象不動産の売却価格に対し、一定の報酬料率を乗じた金額。
- ② 当社と投資一任契約若しくは投資顧問契約を締結している顧客が営業者となっている匿名組合出資事業への匿名組合出資のIRR（内部収益率）に基づき計算された金額
- ③ ①②の合計。

会社名 東京建物不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 103-0027 東京都中央区日本橋三丁目2番5号

電話 03-3548-3351 ファックス 03-3548-3352

HPアドレス <https://www.tt-ia.com/>

代表者 代表取締役 杉瀬 一樹

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1845号 登録年月日 2008年5月14日

協会会員番号 012-02048

業務開始年月 2008年5月14日 資本金 2億円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-3548-3351

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
東京建物株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	1,429	1,986	492	348	3,853
2022年12月期	1,717	2,369	1,258	871	3,767
2021年12月期	1,253	1,819	657	455	3,032

5. 組織(2024年3月31日時点)

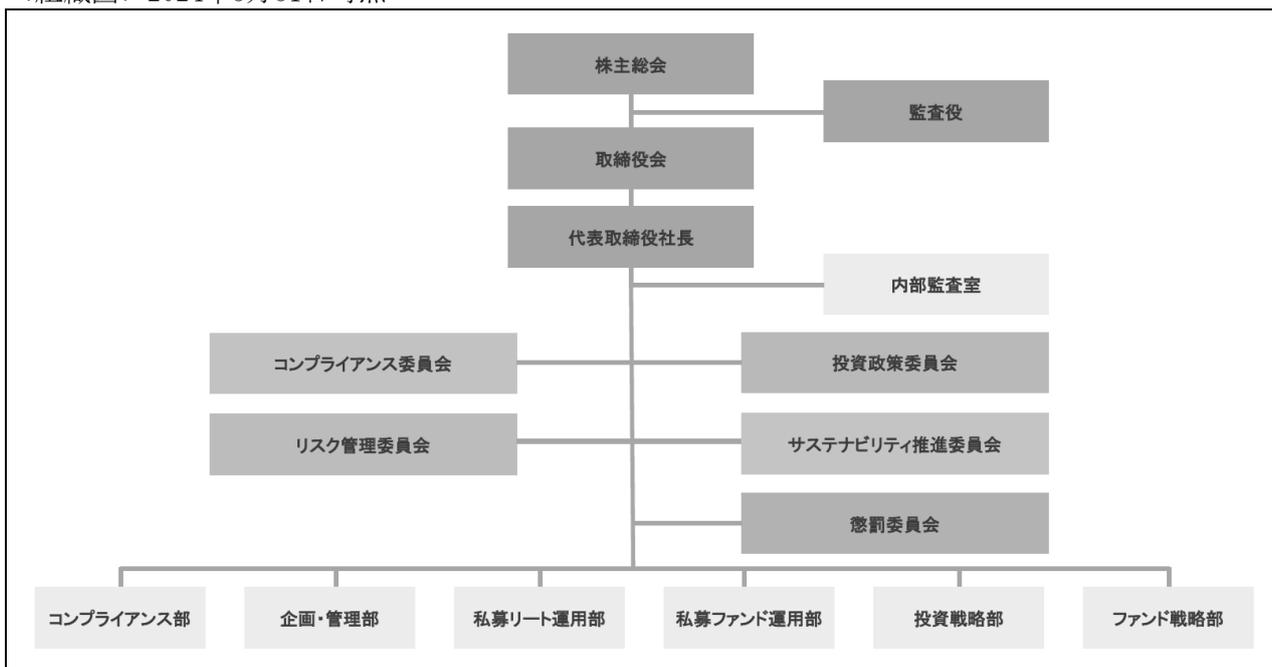
①役職員総数 55 名

②運用業務従事者数 29 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 8 年 10 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 28 名

<組織図>2024年3月31日時点



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	8	-	260,465	-	8	-	477,329	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	8	0	260,465	0	8	0	477,329	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		8	0	260,465	0	8	0	477,329	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	8	-	260,465	-
国内その他	-	-	-	-
国内合計	8	0	260,465	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	0	0	0	0

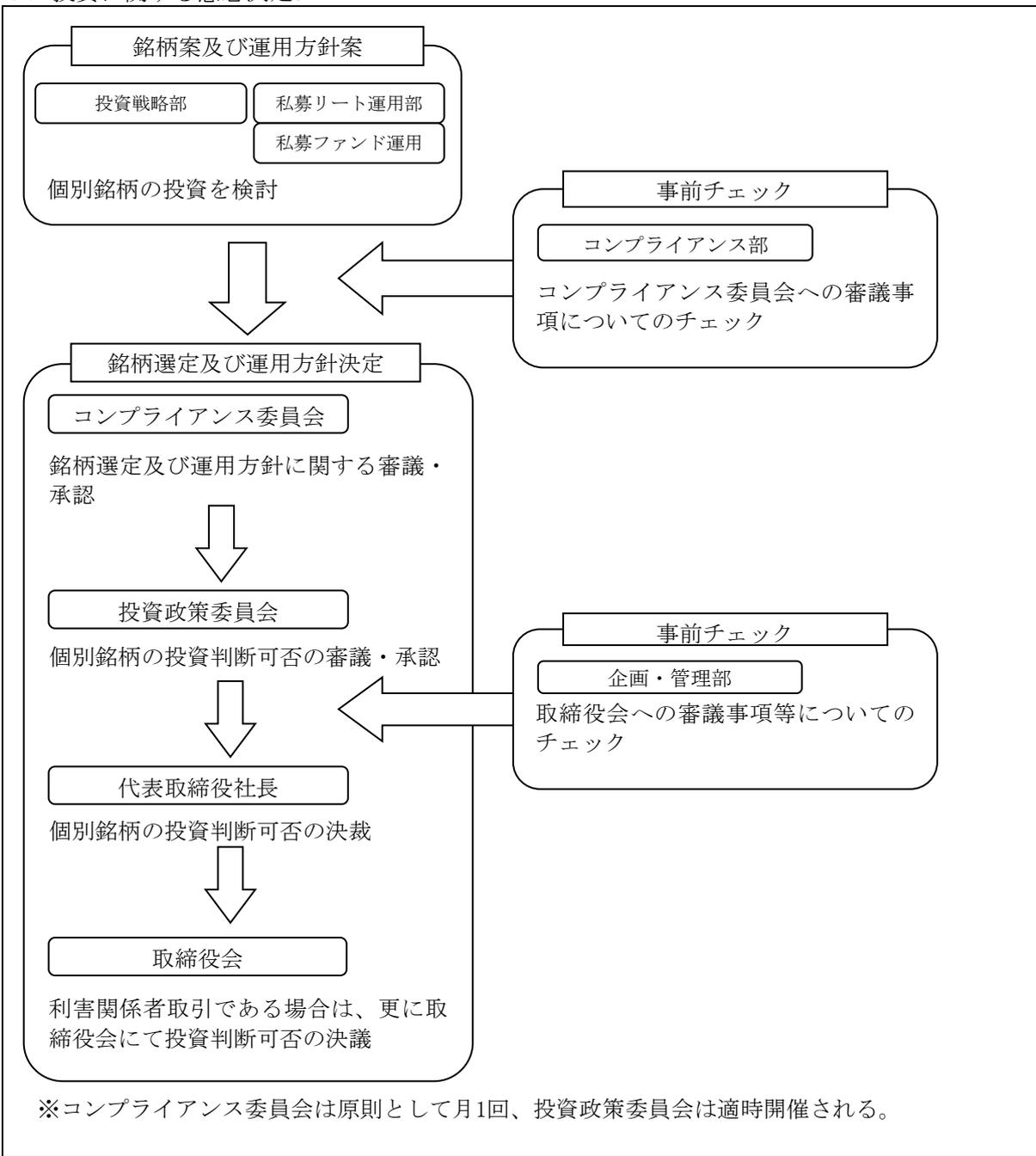
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

東京建物不動産投資顧問株式会社は、東京建物グループにおける不動産投資サービス事業を積極的に展開するため、2008年5月に主として機関投資家を対象とした私募の不動産ファンドの運用事業を開始いたしました。

当社は、東京建物グループの不動産の開発・管理・運営・証券化等のノウハウ、経験、ネットワークを活用し、プロフェッショナル集団として投資家の皆様の満足最大化を追求して参りました。また、2015年3月には長期安定的な収益獲得を目指す投資家様のニーズに応える為、オープンエンド型の私募REIT「東京建物プライベートリート投資法人」の運用を開始し、より多様で優良な投資機会の拡大を実現しています。

今後も、顧客本位の業務運営に徹することはもとより、コンプライアンス遵守・ESG投資への取組を進め、当社による付加価値の最大化を図ることにより、投資家のみなさま方の期待に応えられるよう努めてまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 投資一任契約・投資助言業務

お客様との契約において、個別に定めますが、上限額を以下の通りとします。

【基本報酬】

- ① 有価証券等取得時
取得した有価証券等の価格に対して、1.5%を乗じた額（別途消費税及び地方消費税）
- ② 有価証券等運用期間（年額）
運用する有価証券等の価格に対して、1.5%を乗じた額（別途消費税及び地方消費税）
- ③ 有価証券等売却時
売却した有価証券等の価格に対して、1.5%を乗じた額（別途消費税及び地方消費税）

【成功報酬】

基本報酬とは別に、お客様と別途協議の上、成功報酬を取り入れる場合もございます。この場合、お客様と定めたベンチマーク等を超過する部分の50%を上限（別途消費税及び地方消費税）とします。

2. 資産運用委託契約

受託投資法人から受領する報酬は、期中報酬、取得報酬、譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な金額は、受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額とします。

会社名 東京トラストキャピタル株式会社

所在地 〒 230-0001 東京都虎ノ門一丁目2番3

電話 03-6550-9840 ファックス _____

HPアドレス https://www.ttcap.co.jp/

代表者 代表取締役CEO ハンティ クリストファー

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2991号 登録年月日 2017年5月25日

協会会員番号 012-02786

業務開始年月 2017年5月 資本金 12,900万円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-6550-9840

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
本店	本店	東京都虎ノ門一丁目2番3

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
TE ASSET MANAGERS (JAPAN) PTE LTD	70%		%
株式会社MAプラットフォーム	25%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

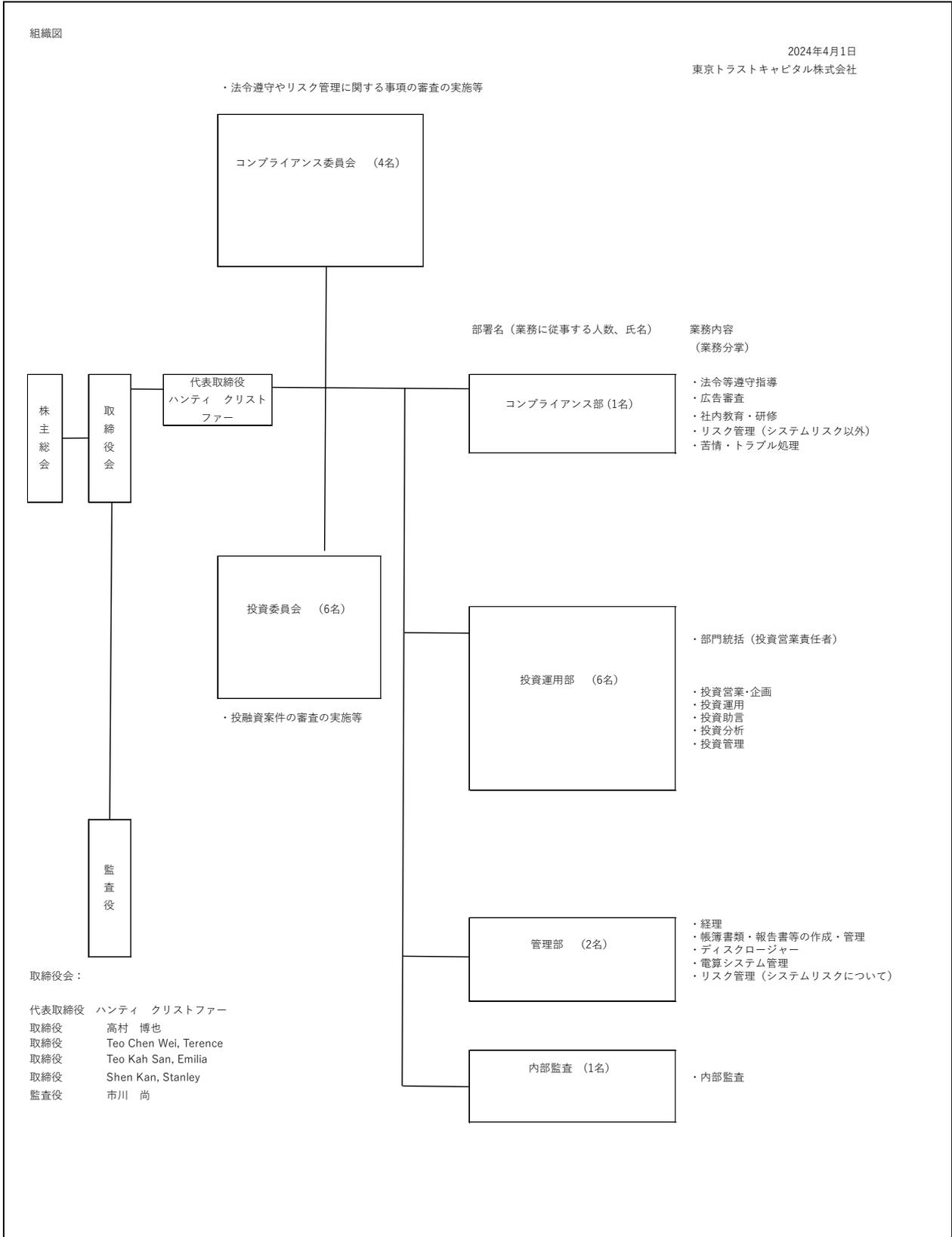
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	120	120	-173	-173	155
2023年3月期	367	367	67	67	298
2022年3月期	68	68	-84	-84	230

5. 組織

①役職員総数 14名②運用業務従事者数 6名内 ファンド・マネージャー数 2名、平均経験年数 15年 _____ヵ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券					2		130	
	その他								
内	国内 合計	0	0	0	0	2	0	130	0
海外	不動産関連有価証券					1		308	
	その他								
	海外 合計	0	0	0	0	1	0	308	0
総合計		0	0	0	0	3	0	438	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型				
国内 その他				
国内 合計	0	0	0	0
外国不動産関連有価証券特化型				
外国 その他				
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型				
グローバル その他				
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

不動産市場の深い理解と幅広いネットワーク

当社の主要メンバーは日本および外資系ファンド・不動産会社において、広範な投資/アセットマネジメント経験を有しています。弊社の幅広いネットワークと経験により、優良案件のソーシング及び資金調達、決済、投資管理が可能となり、顧客に対して、ベストな結果と高品質なインターフェースをご提供します。

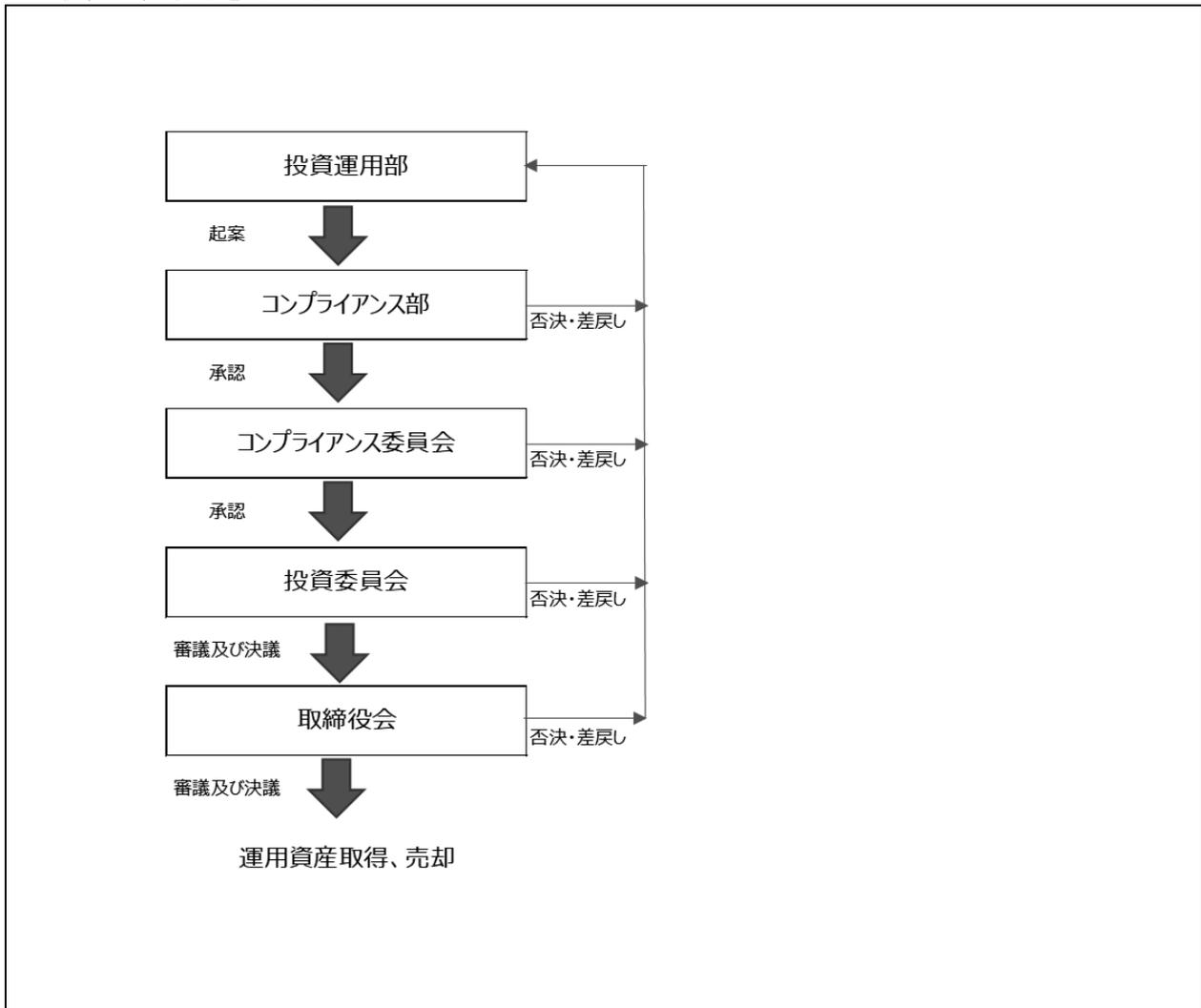
クリエイティブな問題解決

物件取得、物件管理の双方において創造的かつテーラーメイドの問題解決手法をご提案します。メンバーは企業買収とそれに伴うリストラクチャリング、リノベーション、リーシング、取得した物件に対するJ-REITのIPO等の資本市場の効果的な活用、開発及び再開発に関して深い経験を保有しています。

利害の一致

弊社は独立した組織であり、顧客の利益に反するビジネス部門を有しておりません。弊社の主要なフォーカスは顧客の投資リターンの追求であり、顧客と弊社の利害は一致しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬体系について、取得報酬は、取得価格に対し、0.40%~1.00%（税別）を乗じた金額とする。基本年次報酬は、契約資産額に対し、年0.20%~0.50%（税別）を乗じた金額とする。また、売却報酬は、売却価格に対し、0.25%~0.50%（税別）を乗じた金額とする。但し、案件により顧客と協議の上、乗じる割合を変更することがある。

11. その他、特記事項

会社名	東洋不動産アセットマネジメント株式会社				
所在地	〒 105-0001 東京都港区虎ノ門1丁目1番28号 東洋不動産虎ノ門ビル2階 (本店所在地)				
電話	03-6807-3888	ファックス	03-6807-3877		
	HPアドレス https://www.toyo-am.co.jp				
代表者	代表取締役 伊藤 堅司				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長 (金商) 第1895号 登録年月日 2008年6月12日				
協会会員番号	012-02050				
業務開始年月	2008年7月14日	資本金	1億円		
作成部署	コンプライアンス部	電話	03-6807-3888		

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
営業所	営業所	東京都港区虎ノ門2丁目3番17号 虎ノ門2丁目タワー3階

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
東洋不動産株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

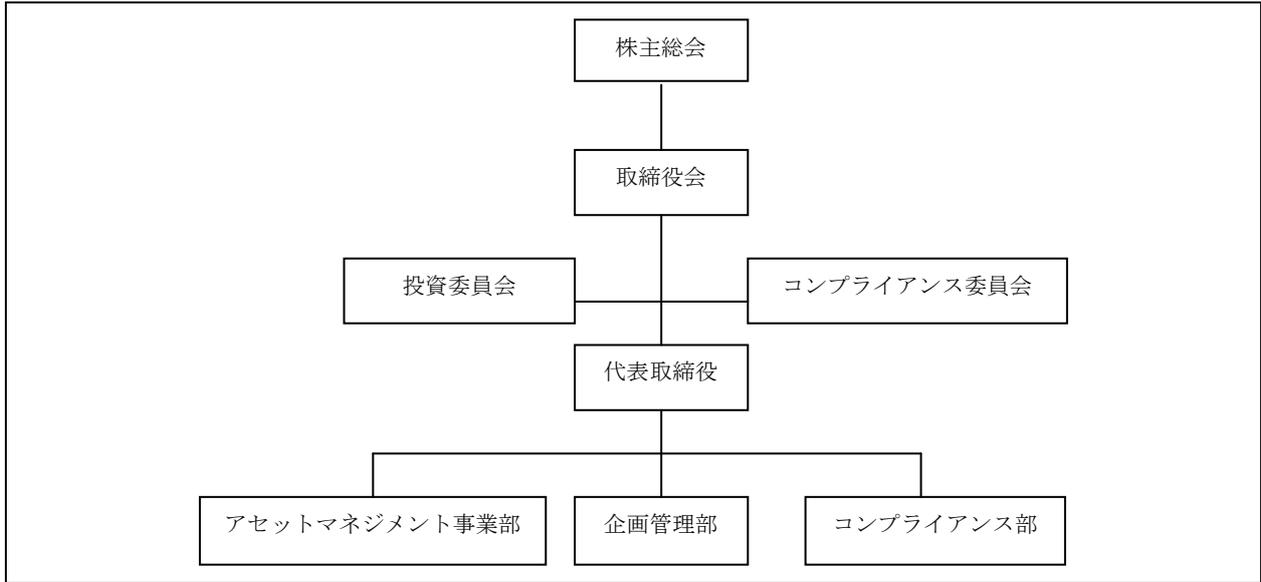
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	487	590	315	203	721
2023年3月期	342	403	161	102	543
2022年3月期	248	280	113	68	458

5. 組織

- ① 役員総数 17 名
 ② 運用業務従事者数 9 名
 内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 6 年 6 カ月
 ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	25	0	168,890	0	1	0	2,970	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	25	0	168,890	0	1	0	2,970	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		25	0	168,890	0	1	0	2,970	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		25	0	168,890	0
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		25	0	168,890	0
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

<投資対象資産の規模・対象エリア・用途等>

- ・投資一任契約での受託を主力とし、投資対象は、アセット別ではオフィス・レジデンス・商業施設・物流施設・ホテル等の信託受益権を手掛け、地域別では東京都23区内の他、北海道や東北、北陸、東海、近畿、中四国等にて運用中です。
- ・また、近年ではLPSのGP就任を通じた私募リート投資口の取得が増加(計6社の私募リート)しており、助言業務やその他受託を含めた運用資産残高は1,856億円(2024年6月末時点)まで増加。投資一任契約の受託規模は1件あたり小さいものでは13億円から大きいものでは264億円と幅広いレンジの金額を受託しています。

<保有期間・運用方針>

【保有期間】

- ・中長期保有を基本とし、資産価値の安定的な成長を目指しておりますが、近年では、特定の大手ファンド企画者を中心に当社の堅実なファンド運営(案件管理)の功績が評価され、ブリッジファンドを受託する機会が増加し、結果として比較的短い期間のファンドも多数運用しています。

【運用方針】

- ・運用期間の長短にかかわらず、稼働率の維持・向上、費用低減や計画的な修繕・改善工事等により、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図っています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

<運用資産取得>

- ① アセットマネジメント事業部は、投資対象物件を選定し「デューデリジェンス」、「投資判断分析」を行い、更に「基本運用ガイドライン」との整合も確認した上で「取得方針」を起案します。
- ② コンプライアンス部は「取得方針」の法令等の遵守状況を確認した上で、コンプライアンス委員会に「取得方針」を上程します。
- ③ コンプライアンス委員会承認後「取得方針」は投資委員会に上程され、その承認を経て取締役会に上程され、その承認をもって社内の正式な「取得方針」となります。
- ④ アセットマネジメント事業部はこの承認された「取得方針」に基づいて物件所有者と取得交渉を行い「取得条件」を確定させます。尚、同部は「取得方針」に基づいて確定したこの「取得条件」をコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会のそれぞれに報告しなければなりません。
取得交渉の結果として「取得条件」が承認された「取得方針」の条件を超えて取得する場合は、改めてその「取得条件」を許容する「取得方針」の変更を、コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会のそれぞれから承認を得なければなりません。

<運用資産売却>

- ① アセットマネジメント事業部は、売却対象資産に対し所定の鑑定評価等を行い、予定売却価格、売却方法、売却スケジュール等を定めた「売却方針」を起案します。
- ② コンプライアンス部は「売却方針」の法令等の遵守状況を確認した上で、コンプライアンス委員会に「売却方針」を上程します。
- ③ コンプライアンス委員会承認後「売却方針」は投資委員会に上程され、その承認を経て取締役会に上程され、その承認をもって社内の正式な「売却方針」となります。
- ④ アセットマネジメント事業部はこの承認された「売却方針」に基づいて物件購入者と売却交渉を行い「売却条件」を確定させます。尚、同部は「売却方針」に基づいて確定したこの「売却条件」をコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会のそれぞれに報告しなければなりません。
売却交渉の結果として「売却条件」が承認された「売却方針」の条件を超えて売却する場合は、改めてその「売却条件」を許容する「売却方針」の変更を、コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会のそれぞれから承認を得なければなりません。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

- ・投資運用業務並びに投資助言業務に係る報酬(取得時、期中管理、売却時)は、難易度と労力、具体的には下記の見積もり項目をもとに、案件組成を第一に関係される方々と協議のうえ個別に決定しています(成功報酬体系を採る場合も同様に関係される方々と協議のうえ個別に決定)。
- ・また、当社はサブAM業務を受託する場合がありますが、その場合も上記同様に各要素を考慮し、委託者様と協議のうえ個別に決定しています。

【見積もり項目】

- ① アセットタイプ
- ② 投資対象資産額と物件数
- ③ 地域
- ④ 案件ソーシングへの関与度
- ⑤ 案件スキーム(開発型、収益型)
- ⑥ 契約期間
- ⑦ 投入人員(含むサブAMへの委託)
- ⑧ 調査実費
- ⑨ 付帯経費
- ⑩ その他

11. その他、特記事項

- ・足許当社では、ファンドのアレンジは基本的に行っておらず、受託型の案件を中心に期間中の運用(対象不動産の管理、資金管理等)を強みとしています。昨今、アセットマネジメント事業部人員の強化を進めており、更なる管理態勢の強化や品質の維持・向上に努めています。
- ・当社は、三菱UFJ銀行の緊密会社である東洋不動産株式会社の子会社として、親会社グループ各社(東洋不動産プロパティマネジメント株式会社、東洋ビルメンテナンス株式会社、オークラヤ不動産株式会社)からの情報連携に起因したファンド組成を行うこともありますが、グループ外からの情報連携によるファンド組成に参画するケースが多く、グループ色に捉われない情報ネットワークを構築していることも強みとしています。
- ・2024年5月、東洋不動産虎ノ門ビルの建替え計画に伴い、親会社である東洋不動産株式会社とともに虎ノ門2丁目タワーに事務所移転しました。引続き、東洋不動産株式会社を中心とするグループとして、不動産情報・機能・開発商品を総合的に提供することを通じて、事業者・投資家に貢献する「不動産プロフェッショナル集団」を目指してまいります。

会社名 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

所在地 〒 108-0023 東京都港区芝浦四丁目5番4号

電話 03-5439-8711 ファックス 03-5439-8716

HPアドレス <http://www.tosei-asset.co.jp>

代表者 代表取締役社長 塚田 良之

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第363号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02067

業務開始年月 平成20年6月1日 資本金 1億円

作成部署 リスク・コンプライアンス室 電話 03-5439-8712

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
—	—	—

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
トーセイ株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年11月期	1,891	7,098	4,134	2,701	4,848
2022年11月期	1,203	5,176	3,055	1,993	4,139
2021年11月期	1,363	4,500	2,616	1,708	3,854

5. 組織（2024年3月31日）

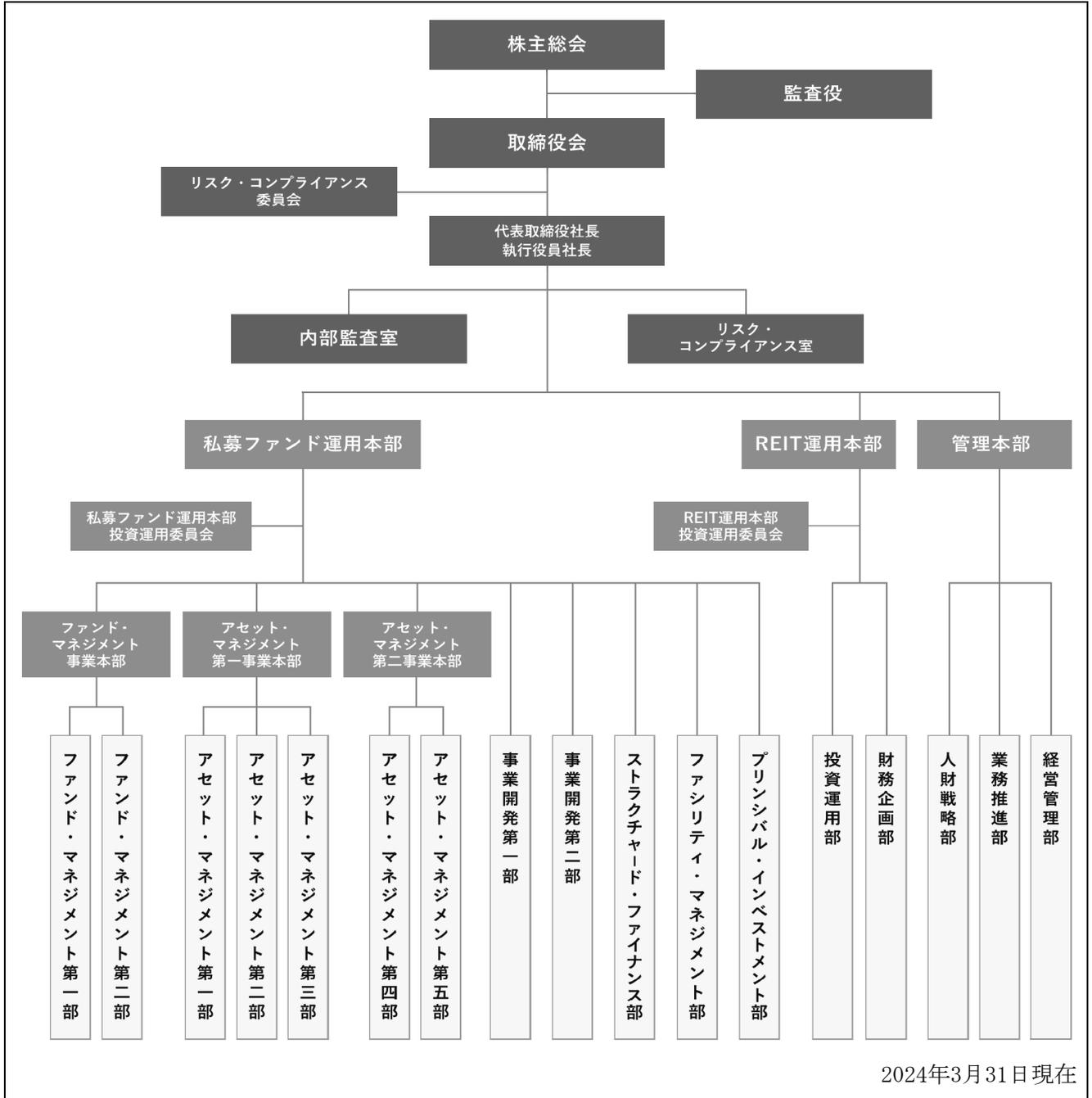
①役職員総数 153 名

②運用業務従事者数 106 名

ファンド・マネージャー数 6 名、平均経験年数 3 年 9 ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 29 名

<組織図>



2024年3月31日現在

7. 契約資産

① 契約資産状況 (2024年3月末現在) (金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	508	44	1,237,759	165,485	38	1	723,939	12,684
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	508	44	1,237,759	165,485	38	1	723,939	12,684
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	-	-	-	-	-	-	-	-
	総合計	508	44	1,237,759	165,485	38	1	723,939	12,684

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在) (金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	508	44	1,237,759	165,485
国内その他	-	-	-	-
国内合計	508	44	1,237,759	165,485
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	-	-	-	-

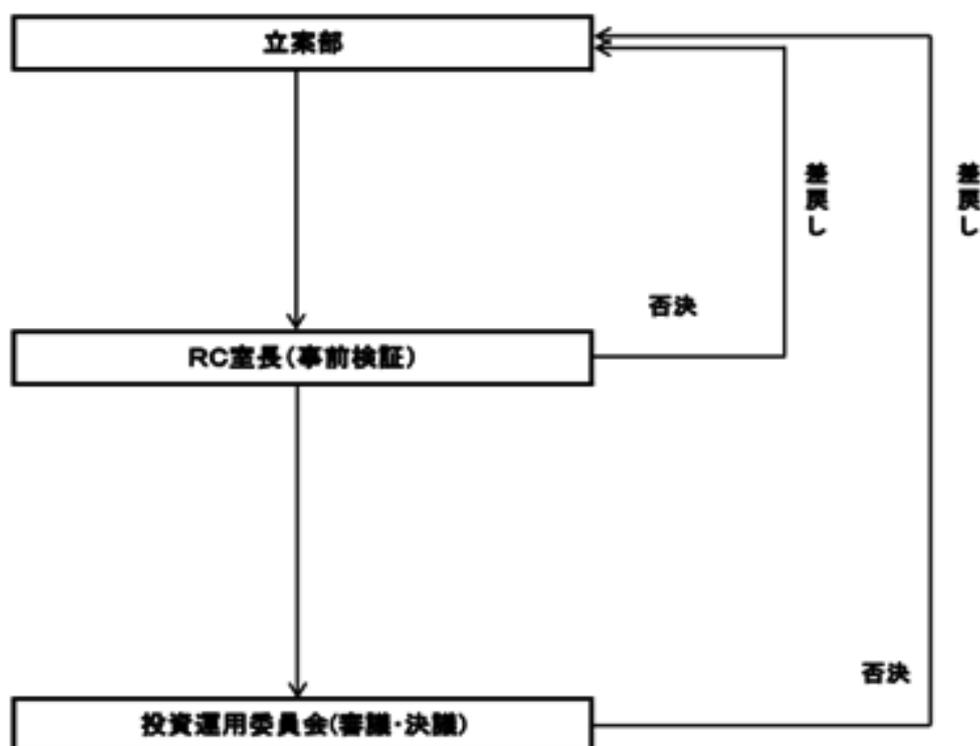
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、主として東京都区部に存する中小型規模のオフィス、マンション等の各収益不動産に投資を行っている親会社であるトーセイ株式会社の不動産ネットワークを最大限に活用し、不動産ファンド運用において投資家収益の最大化を目指します。

また、顧客投資家のニーズに沿った形での多様なファンド・ストラクチャーを実現するとともに、効率的なポートフォリオによる安定的な運用実績の維持に努めます。

加えて登録金融商品取引業者として、コンプライアンスを経営の基本姿勢とし、法令遵守はもとより、親会社等の利害関係者との取引における利益相反防止に留意するほか、弊害防止措置等にも配慮しながら、顧客投資家の信頼に根差した投資運用業者として、業容の拡大に努めております。

9. 投資に関する意思決定プロセス



(注)RCは、「リスク・コンプライアンス」の略

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

(1) 運用受託報酬

報酬体系は4種類の報酬で構成し、その報酬率については、投資対象資産や受託業務の内容等を勘案し、委託者と協議のうえ、個別の契約によって定めることとしております。

- ① アクイジション・フィー：資産取得価額に一定料率を乗じて算定
- ② アセットマネジメント・フィー：運用する資産総額に一定料率を乗じて算定
- ③ ディスポジション・フィー：資産売却価額に一定料率を乗じて算定
- ④ インセンティブ・フィー：運用期間中の運用実績に応じて個別契約に基づき決定

(2) 投資助言報酬

報酬体系は4種類の報酬で構成し、その報酬率は原則として以下のとおりとしておりますが、詳細については、投資対象資産や受託業務の内容等を勘案し、委託者と協議のうえ、個別の契約によって定めることとしております。

- ① アクイジション・フィー：資産取得価額に一定料率を乗じて算定
- ② アセットマネジメント・フィー：運用する資産総額に一定料率を乗じて算定
- ③ ディスポジション・フィー：資産売却価額に一定料率を乗じて算定
- ④ インセンティブ・フィー：運用期間中の運用実績に応じて個別契約に基づき決定

11. その他、特記事項

当社は、「都市に、心を。」をスローガンに掲げ、主として東京都区部において総合不動産を手掛ける『トーセイ株式会社』を中核とする『トーセイ・グループ』のなかにあつて、不動産私募投資ファンドのアセット・マネジメント会社として設立され、金融商品取引法に定める登録要件の具備等の態勢整備を終えて、2008年6月から本格的に事業に着手いたしました。

『トーセイ・グループ』は、“グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する”ことをその存在理念とし、不動産再生、開発、賃貸、ファンド・コンサルティング、ホテル、管理の6つの事業領域をカバーし、これらの事業の相乗効果を発揮しながら、投資対象不動産のハード・ソフト両面にわたるバリューアップを行うことで、エンドユーザーから投資家層まで幅広い顧客の支持を得ております。

当社は、『トーセイ・グループ』の不動産ファンド・コンサルティング事業セグメントを牽引する事業会社として、不動産ファンドを取り巻く多様なプレーヤーからの信頼を獲得すべく、アセット・マネジメントにおけるサービスのクオリティ向上とマネジメント能力のさらなる研鑽に努め、安定的な収益還元を実現することで、受託資産残高の拡大による収益基盤の強化に努めて参ります。

会社名 西松アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目16番17号 虎の門センタービルディング3階

電話 03-5521-0980 ファックス 03-5521-0981

HPアドレス https://www.nishimatsu-am.com/

代表者 代表取締役 橋本 幸治

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2576号 登録年月日 平成23年9月16日

協会会員番号 012-02544

業務開始年月 平成23年11月1日 資本金 1.25億円

作成部署 コンプライアンス・オフィサー 電話 03-5521-0980

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
西松建設株式会社	80%		%
伊藤忠商事株式会社	20%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

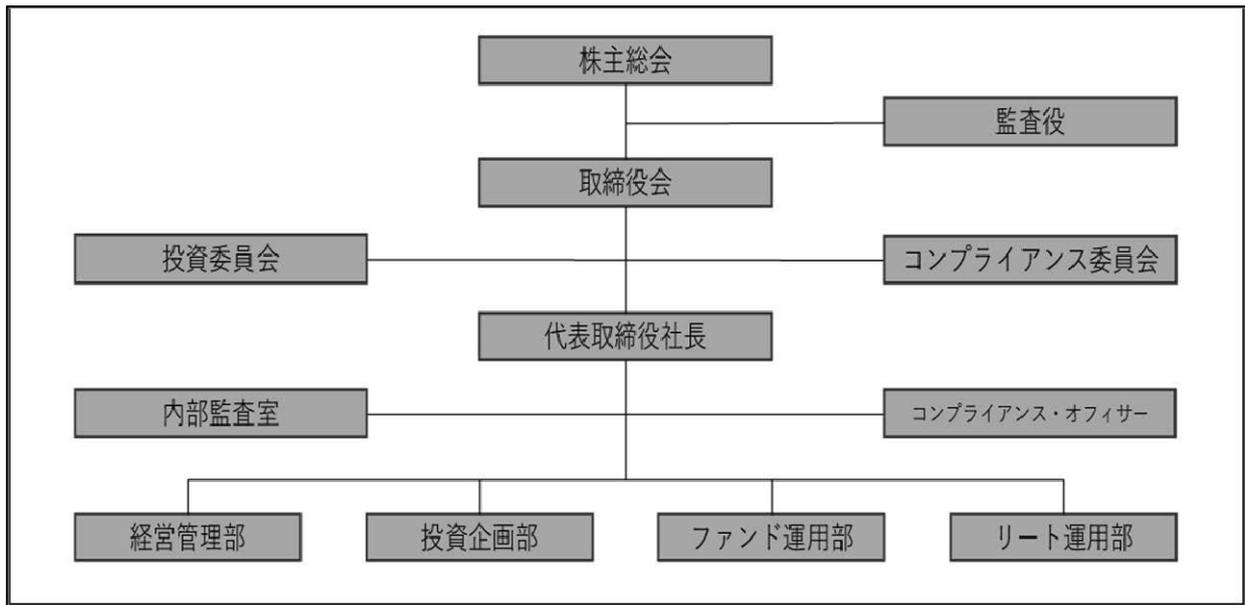
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	27	305	105	75	288
2023年3月期	171	171	6	3	212
2022年3月期	46	128	△17	△13	208

5. 組織（2024年3月末現在）

- ①役職員総数 16 名
- ②運用業務従事者数 4 名
内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 15 年 5 カ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		-	-	-	-	-	-	-	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	-	-	-	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

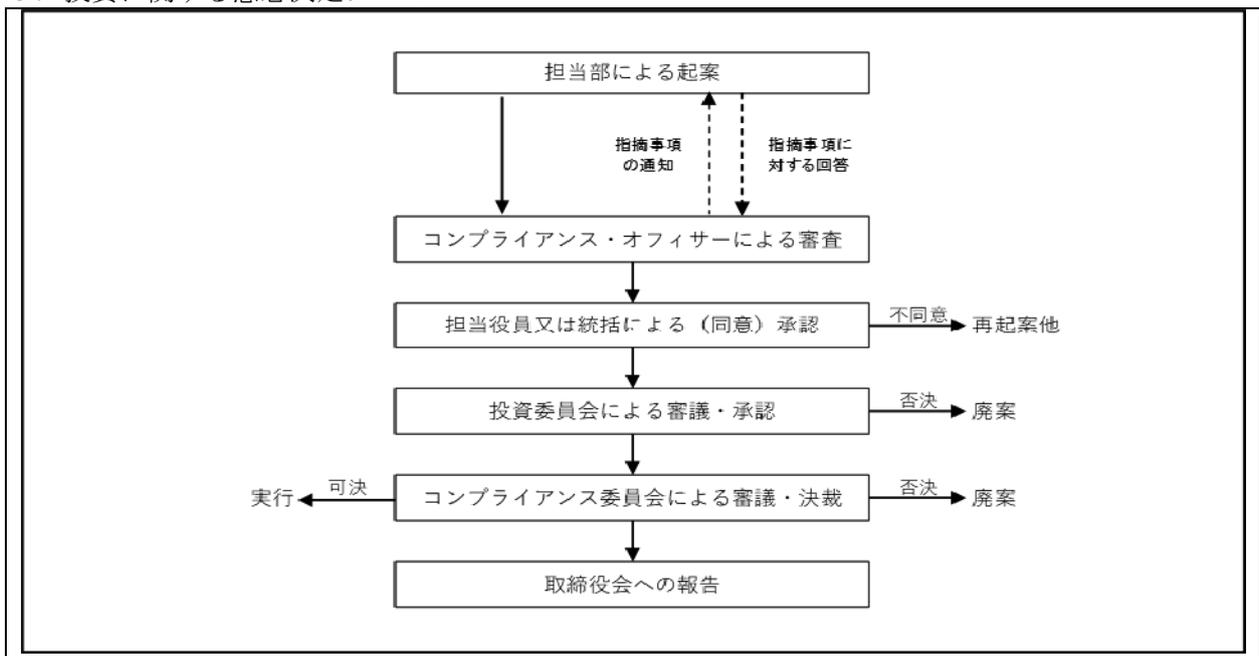
当社は、お客様の資産運用の受託及び助言、お客様による有価証券の売買の媒介及び私募の取扱い等を主要な業務としております。

運用又は助言においては、対象となる資産が主として不動産を原資産とする不動産信託受益権であり、合同会社を営業者とした匿名組合方式によるいわゆる不動産ファンドの形態等で、合同会社による不動産信託受益権の保有に際して、当該合同会社及びその匿名組合員となる投資家の皆様をお客様としております。

また、有価証券の売買の媒介又は私募の取扱いにおいては、合同会社による不動産信託受益権の取得若しくは譲渡、又は合同会社が発行する匿名組合出資持分の投資家の皆様による取得・譲渡に際して、当該合同会社及びその匿名組合員となる投資家の皆様をお客様としております。

なお、当社は、主として金融商品への投資経験が豊富な法人の特定投資家をお客様として金融商品・サービスを提供しており、お客様に投資をしていただくにあたっては、あらかじめ案件の概要、想定されるリスク等をお客様に説明し、かつ、当社の業務に対する報酬を含め、お客様のご要望も踏まえたご契約条件についてお客様と協議し、ご同意いただいたのち、主として不動産を原資産としたファンドをその都度組成する、オーダーメイド型のサービスを基本としております。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社は、投資一任契約及び投資顧問契約に関し、その報酬内容の詳細は、お客様との契約において個別に定めるものとします。

お客様が、当社に支払う手数料、報酬等は、主に受託時報酬・運用期間中報酬・売却時報酬等で構成されています。

会社名 日神不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 160-8411 東京都新宿区新宿五丁目8番1号

電話 03-5360-2050 ファックス 03-5360-2068

HPアドレス <https://nisshin-reia.com/>

代表者 代表取締役 日置 健

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2830号 登録年月日 平成27年4月3日

協会会員番号 012-02702

業務開始年月 平成27年4月 資本金 150百万円

作成部署 管理部 電話 03-5360-2050

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社日神グループホールディングス	73%		%
日神管財株式会社	13%		%
株式会社ジェイ・エス・ビー	9%		%
株式会社アンビションDXホールディングス	5%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	150	197	17	11	352
2023年3月期	136	179	7	4	340
2022年3月期	127	177	5	4	336

5. 組織

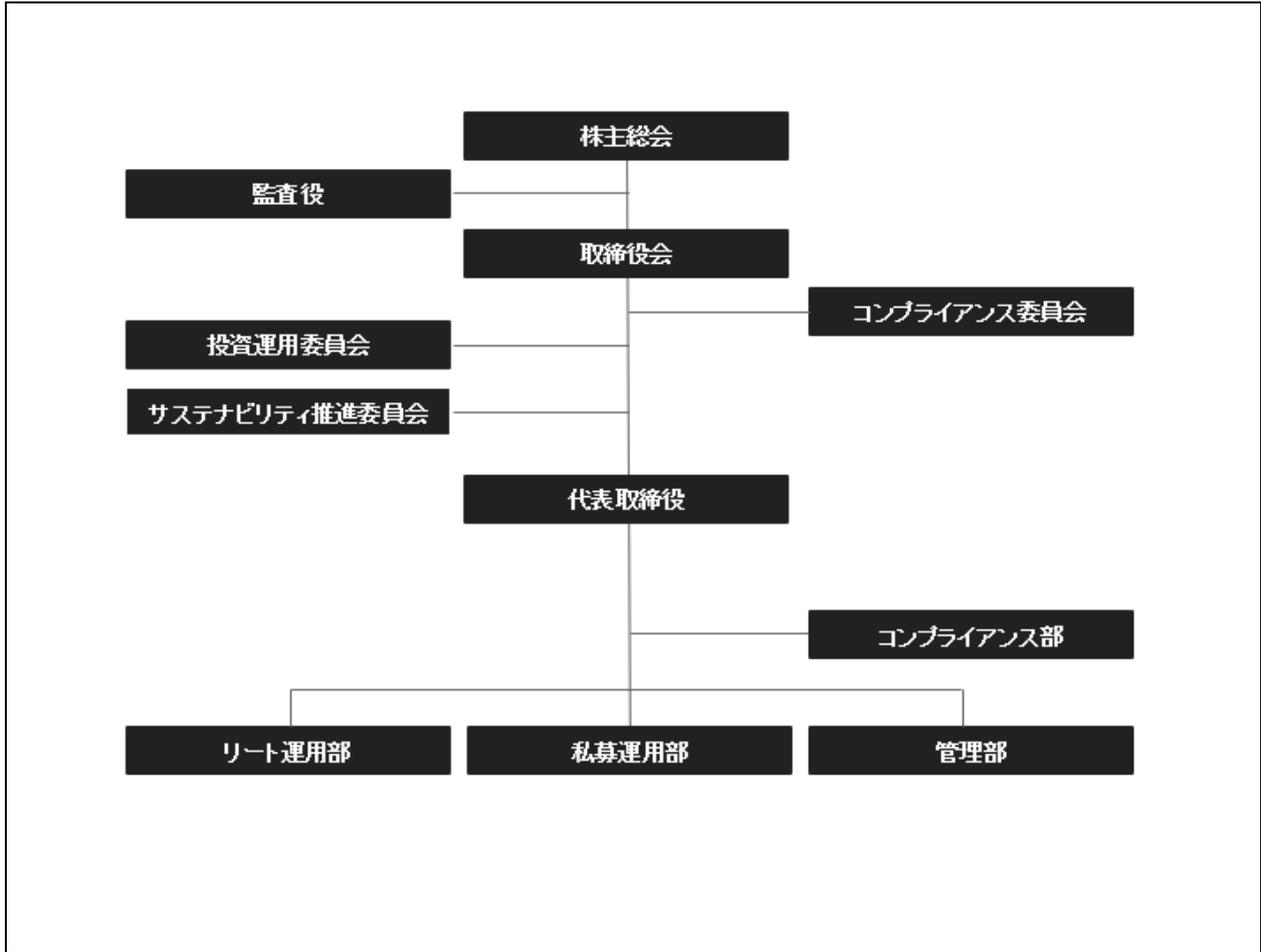
① 役員総数 15 名

② 運用業務従事者数 6 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 5 年 10 カ月

③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 5 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	1	-	45,660	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	1	-	45,660	-	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		1	-	45,660	-	-	-	-	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	-	45,660	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	-	45,660	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

長年に亘り東京圏で分譲マンションの供給を継続する株式会社日神グループホールディングスを始めとするスポンサーグループのサポートを活用しながら、居住用不動産に特化したアセットの運用を行う。

「住」に特化したファンド組成及び運用を中心に行うことで景気変動に大きく左右されない安定した運用を目指す。

- 1) 人口流入が続き、安定的な需要が見込まれる首都圏を中心に運用を行う。
- 2) スポンサーの特性を活かし、居住用不動産の土地をファンドで取得して開発を行う開発型私募ファンドの組成を中心に運用を行う。
- 3) また、居住用不動産特化型の私募REITとして、2018年3月より日神プライベートレジリート投資法人の運用を開始し、中長期的な資産の着実な成長と安定した収益の確保による投資主価値の最大化を目指した運用を行う。

9. 投資に関する意思決定プロセス

- 当社は顧客の資産運用に関連し、社内規程に基づき意思決定プロセスを定めている。当社と利害関係のない外部委員（不動産鑑定士）の賛成を必須の決議要件とする投資運用委員会の審議・決議を、意思決定プロセスの中に設けている。
- また、利害関係者との一定の取引に関しては、利害関係者取引規程を制定し、より厳格な意思決定プロセスを定めている。具体的には、当社と利害関係のない外部委員（公認会計士又は弁護士）の賛成を必須の決議要件とするコンプライアンス委員会の審議・決議等を加重している。

<資産の取得又は処分に関する事項（利害関係者取引以外）>

- ① 投資運用部門（リート運用部又は私募運用部）は、投資運用委員会への付議事項に該当する自らの担当する事案に関して、コンプライアンス部長に上程する。
- ② コンプライアンス部長は法令等遵守状況の確認を行い、投資運用委員会に当該事案を上程する。
- ③ 投資運用委員会は、当該事案の審議を行い、承認された事案を取締役に報告する。
- ④ なお、コンプライアンス部長又は投資運用委員会の各段階で問題が発見された場合は、所轄部署に対して中止又は内容変更の指示を行い、改めて上記意思決定手続きを行う。

<資産の取得又は処分に関する事項（利害関係者取引）>

- ① 投資運用部門（リート運用部又は私募運用部）は、その内容についてコンプライアンス部長に上程する。コンプライアンス部長が承認した場合は、当該行為はコンプライアンス委員会に上程される。コンプライアンス部長において、当該行為について異議がある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、所轄部署に差し戻す。
- ② コンプライアンス委員会の可決・承認を経た後、投資運用委員会に上程される。コンプライアンス委員会の可決・承認が得られなかった場合は、コンプライアンス委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、所轄部署に差し戻す。
- ③ 投資運用委員会の可決・承認を経た後、当該利害関係者取引が受託投資法人を顧客とするもの場合には受託投資法人の役員会に、それ以外の場合には当社の取締役会にそれぞれ上程される。投資運用委員会の可決・承認が得られなかった場合は、投資運用委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、所轄部署に差し戻す。但し、コンプライアンス委員会の可決・承認を経たものうち、投資運用委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、コンプライアンス委員会に差し戻す。
- ④ 当該利害関係者取引が受託投資法人を顧客とするもの場合には、受託投資法人の役員会の可決・承認を経た後、その承認決議に基づき、取締役会に上程される。受託投資法人の役員会の可決・承

認が得られなかった場合は、受託投資法人の役員会又は執行役員において、中止又は内容変更の指示とともに、当社に差し戻される。

- ⑤ 取締役会の可決・承認を経た後、その行為の実行が決定される。取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、取締役会において、中止又は内容変更の指示とともに、所轄部署に差し戻す。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬体系及び金額につきましては、案件ごとに運用資産の規模、立地、業務内容や案件の難易度等を勘案し、顧客との協議により決定している。

11. その他、特記事項

会社名 野村不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 160-0023 東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 1 号

電話 03-3365-8666(代表) ファックス 03-3365-1198

HPアドレス <http://www.nre-am.co.jp/>

代表者 代表取締役 片山 優臣

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第374号 登録年月日 平成19年 9 月30日

協会会員番号 012-02007

業務開始年月 平成15年 7 月23日 資本金 3 億円

作成部署 企画部 電話 03-3365-8666(代表)

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
-	-	-

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
野村不動産ホールディングス株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年 3 月期	945	11,321	7,124	5,022	6,832
2023年 3 月期	1,236	10,518	6,531	4,455	6,264
2022年 3 月期	959	9,823	6,287	4,313	6,123

5. 組織

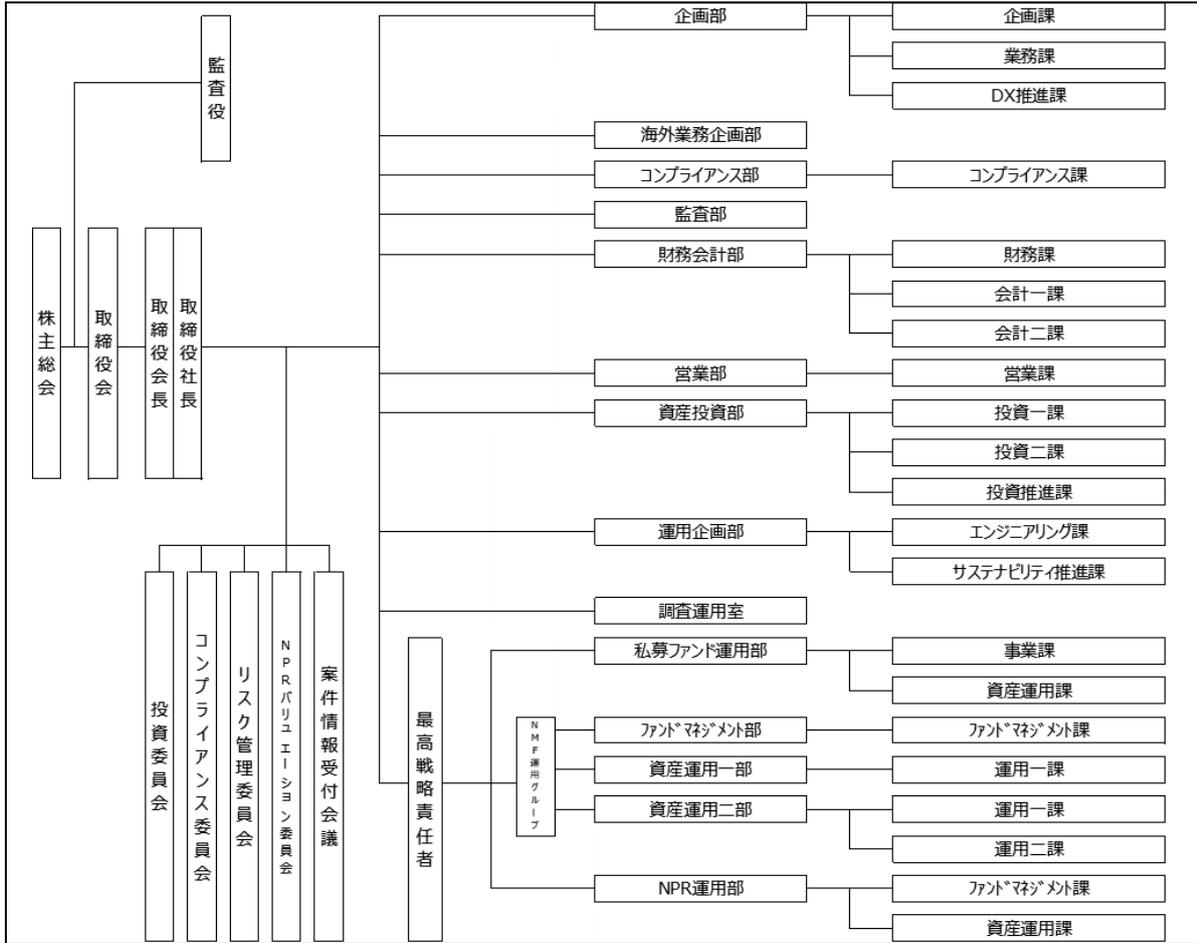
①役職員総数 175 名

②運用業務従事者数 89 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 16 年 2 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 110 名

<組織図>>※2024年3月末現在



6. 投資運用契約に係る資産の金融商品取引行為の状況（直近1年度分）

1. 対象期間 2023年4月1日～2024年3月31日
2. 金融商品取引行為に係る取引の割合

	相手方の商号	取引額の割合	備考
会員自らが顧客の相手方となった取引		. %	
下記①に該当する法人との取引		. %	
		. %	
下記②に該当する法人との取引		. %	
		. %	
		. %	
		. %	
下記③に該当する法人との取引		. %	
		. %	
		. %	

- ①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等
- ②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取引行為に係る取引総額の10%以上である法人
- ③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	10	2	108,258	12,528	2	-	76,015	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	10	2	108,258	12,528	2	-	76,015	-
海外	不動産関連有価証券	1	-	7,385	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	1	-	7,385	-	-	-	-	-
総合計		11	2	115,643	12,528	2	-	76,015	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	10	2	108,258	12,528
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	10	2	108,258	12,528
外国不動産関連有価証券特化型	1	-	7,385	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	1	-	7,385	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

(投資一任業)

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

			投資運用		投資助言	
			件数	金額	件数	金額
国内	法人	公的年金	-	-	-	-
		私的年金	-	-	-	-
		その他	-	-	2	21,499
	計	-	-	2	21,499	
	個人	-	-	-	-	
	国内計	-	-	2	21,499	

海外	法人	年金	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
		計	-	-	-	-
	個人	-	-	-	-	
	海外計	-	-	-	-	

総合計	-	-	2	21,499
-----	---	---	---	--------

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、2件。

②海外年金内訳 (運用+助言)

米国	- 件 - 百万円
欧州	- 件 - 百万円
アジア	- 件 - 百万円
その他	- 件 - 百万円

③投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内 株式特化	国内 債券特化	国内 その他	海外 株式特化	海外 債券特化	海外 その他	グローバル 株式特化	グローバル 債券特化	グローバル その他
件数	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金額	-	-	-	-	-	-	-	-	-

④契約規模別分布状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	10億円未満	10~50億円 未満	50~100億円 未満	100~500億円 未満	500~1,000億円 未満	1,000億円以上
件数	-	-	-	-	-	-
構成比(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
金額	-	-	-	-	-	-
構成比(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

近年、資産運用業界においては、伝統的4資産（国内株式・国内債券・海外株式・海外債券）に加えて、オルタナティブ（代替）投資が拡大しており、値動きの異なる多様な資産に分散投資する流れが加速しています。その中であって、不動産は主要な投資対象として確立しつつあります。

当社は、野村不動産グループの一員として、不動産の証券化が広がり始める1990年代後半という草創期より、不動産を投資対象とした資産運用事業を本格展開して参りました。

以来、業界のフロントランナーとして、私募不動産ファンドにはじまり、上場リート、私募リート及び国内外におけるFoFs（ファンド・オブ・ファンズ）等、多彩なリスク・リターンの不動産金融商品を投資家の皆様にご提供し、国内屈指の不動産運用会社に成長しております。

また、最近では、投資家の皆様のグローバル投資ニーズに応えるため、資産運用ビジネスのグローバル展開を加速しております。

当社のパーパスは、「人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける」です。

このパーパスのもと、当社は事業を通じた持続可能な社会の実現を目指しています。不動産は人びとの生活や社会と密接に関係していることから、持続的な社会の実現に貢献できる余地は大きいと考えており、その点、デベロッパーを源流とし、不動産と向き合い続けてきた当社だからこそ提供できる価値があると考えています。

当社は、野村不動産グループが築き上げた資産運用のノウハウやネットワークを活用しながら、これからも国内外の投資家の皆様をはじめとしたあらゆるステークホルダーの皆様との共創を通じて、社会の信頼に値する価値の創造を追求して参りたいと思います。

【パーパス（私たちの存在意義）】

人びとの豊かな人生の舞台を、創りつづける

【Values（大切にしている価値観）】

Visionary：

未来のありたい社会や人々の暮らしを想像し、その実現に向けて不拔の信念をもって挑戦し続ける

Professionalism：

不動産×資産運用のプロフェッショナルとしての自覚をもち、高度な専門性をもって行動する

Fairness：

あらゆるステークホルダーを尊重し、フェアなマインドをもって誠実に向き合う

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社は、資産の運用又は投資助言にかかる顧客（投資法人、投資用のベークルであるSPCその他の形態の法人又は組合、信託受託者等を想定しており、あわせて以下「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言に係る方針等を決定する意思決定機関として、投資委員会を設置します。

投資委員会は、原則週1回委員長の招集により開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会では、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、当会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達、投資法人の投資口の払戻し等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、当会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会は、決議対象となる議案について議決権を有する委員全員の賛成により決議を採択することをもってその意思決定をなすものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる「利害関係者との重要な取引」に該当すると判断する場合、その他その内容に鑑み必要と認められた場合には、投資委員会に当該議案を付議する前にコンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議の上、その承認を行います。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社は様々な顧客のニーズに応えるため、多様なスキームの商品を提供しており、その投資対象の種類も多岐に渡ります。そのため、当社が顧客より受け取る報酬の料率等の条件は、業務内容や投資対象等を勘案し、顧客と相談のうえ、個別契約ごとに決定します。

会社名 野村リアルアセット・インベストメント株式会社

所在地 〒 100-8130 東京都千代田区大手町二丁目2番2号 アーバンネット大手町ビル

電話 03-6636-7060 ファックス 03-3271-8301

HPアドレス —

代表者 代表取締役 山賀 賢司

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商) 第3372号 登録年月日 2023年3月8日

協会会員番号 012-03024

業務開始年月 2023年4月3日 資本金 10億円

作成部署 企画業務部 電話 03-6636-7060(代表)

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
—	—	—

3. 主な株主

株主名	議決権保有比率	株主名	議決権保有比率
野村ホールディングス株式会社	51.0%		%
野村不動産ホールディングス株式会社	49.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

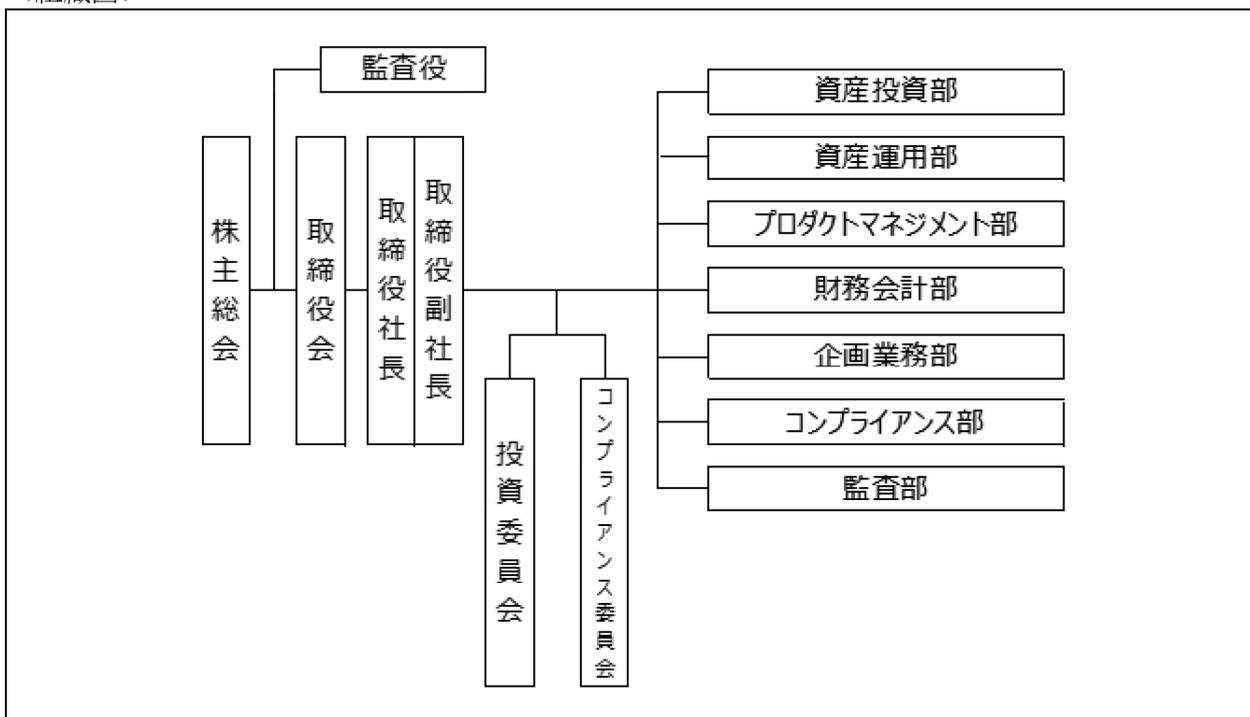
(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	481	511	137	119	1,260
2023年3月期			△84	△84	1,141
年月期					

5. 組織(2024年3月末日基準日)

①役職員総数 25 名②運用業務従事者数 15 名内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 17 年 0 カ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 16 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	18	—	84,832	—	2	—	4,250	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内合計	18	—	84,832	—	2	—	4,250	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		18	—	84,832	—	2	—	4,250	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	18	—	84,832	—
国内その他	—	—	—	—
国内合計	18	—	84,832	—
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国その他	—	—	—	—
外国合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバルその他	—	—	—	—
グローバル合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

私たちは、長期の視点に立ち、高い専門性と強固なネットワークのもと、実物資産における多様な投資機会を追求し、お客様の目標達成のため、先駆的な投資運用サービスの提供をめざします。

- ・ 実物資産における多様な投資機会の追求を通じて豊かな社会の創造に貢献します。
- ・ 顧客の課題解決・目標達成のため長期的な視座から投資運用に向き合います。
- ・ 変化を尊重しオープンな事業連鎖と先駆的なアプローチにより新たな価値を生み出します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社は、資産の運用又は投資助言にかかる顧客（投資用のビークルであるSPCその他の形態の法人又は組合、信託受託者等を想定しており、あわせて以下「ファンド等」といいます。）の資産の運用や投資助言に係る方針等を決定する意思決定機関として、投資委員会を設置しています。

投資委員会は、原則毎月1回以上、委員長の招集により開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会では、各ファンド等における資産の運用又は投資助言に係る基本方針、資産に係る運用管理方針、各ファンド等のファイナンス等の重要な事項に関する方針について審議を行い、当会社としての意思決定を行います。また、かかる各方針に基づいて、資産の取得又は売却、運営管理、資金調達等のファンド等の資産の運用又は投資助言に係る重要な事項に関して審議を行い、当会社としての意思決定を行うとともに、運用実績等に関する分析及び評価を行います。

投資委員会は、決議対象となる議案について議決権を有する委員全員の賛成により決議を採択することをもってその意思決定をなすものとします。コンプライアンス部長は、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる「利害関係者との重要な取引」に該当すると判断する場合、その他その内容に鑑み必要と認めた場合には、投資委員会に当該議案を付議する前にコンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について審議の上、その承認を行います。

イ. 投資委員会

(ア) 構成員

投資委員会は取締役社長を委員長とし、その他取締役（非常勤取締役を除く）、各部門の長（監査部長を除きます。）及び利害関係を有しない社外の専門家（不動産鑑定士、少なくとも1名）で構成されます。また、投資委員会の委員は各自、議決権を有するものとなりますが、コンプライアンス部長は議決権を有しないものとします。なお、社外の専門家（不動産鑑定士）は委員長により選任・解任するものとします。

(イ) 審議・決議事項

- ・ 規程等管理規程に定めるファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除きます。）の改廃
- ・ ファンド等のための投資運用、投資助言、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られません。）の決定（又は助言実施決定）及び重要な変更
 - a. 運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含みません。）
 - b. ファンド等の年度事業計画（なお、決裁権限規程に定める一定の要件を満たす私募不動産ファンドを除きます。）及び決算（なお、私募不動産ファンドの決算、ファンド等が自ら又は子ファンド等を通じて保有する不動産等に係る個別の不動産等毎

の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算等を除きます。)

- c. ファンド等の資金調達
- d. その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項
(信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含みます。)
- ・ 上記各号に準ずる重要な事項

(ウ) 決議方法

投資委員会の決議は、議決権を有する委員全員が出席の上、その全員一致によって採択されます(従って、社外の専門家の賛成が必須となります)。なお、議決権を有しないコンプライアンス部長は、投資委員会の審議に必ず参加し、同委員会の審議経過に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、その時点で同委員会を中断し、コンプライアンス委員会の審議を経るものとします。コンプライアンス委員会が法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題がないと認めた場合に限り、投資委員会を再開するものとします。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社は様々な顧客のニーズに応えるため、多様なスキームの商品を提供しており、その投資対象の種類も多岐に渡ります。そのため、当社が受け取る報酬の料率等の条件は、業務内容や投資対象等を勘案し、案件毎に締結する個別契約において顧客との合意に基づき定めます。

11. その他、特記事項

当社は、野村ホールディングス株式会社(51%)と野村不動産ホールディングス株式会社(49%)の合弁会社で、不動産をはじめとしたリアルアセット全般を投資対象とするファンド事業の資産運用会社として、2022年8月10日に設立されました。

野村グループの「金融」と野村不動産グループの「不動産」に関する高い専門性と強固なネットワークを活かし、長期の視点に立ちながらリアルアセットにおける多様な投資機会を追求します。そして、顧客の運用目標達成のため、唯一無二の投資ソリューションの提供を目指し、より大きな価値創造に繋げて行きます。

会社名 株式会社長谷工不動産投資顧問

所在地 〒 108-0014 東京都港区芝4丁目2番3号 NMF芝ビル3階

電話 03-6632-2933 ファックス 03-3455-7622

HPアドレス <http://www.haseko.co.jp/hreim/>

代表者 代表取締役 野元 博司

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第1149号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02713

業務開始年月 平成17年9月21日 資本金 80,000千円

作成部署 企画部 電話 03-6632-2933

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社長谷工コーポレーション	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	835	910	453	295	1169
2023年3月期	604	684	259	177	874
2022年3月期	665	714	400	258	697

5. 組織（3月末現在）

①役職員総数 29 名

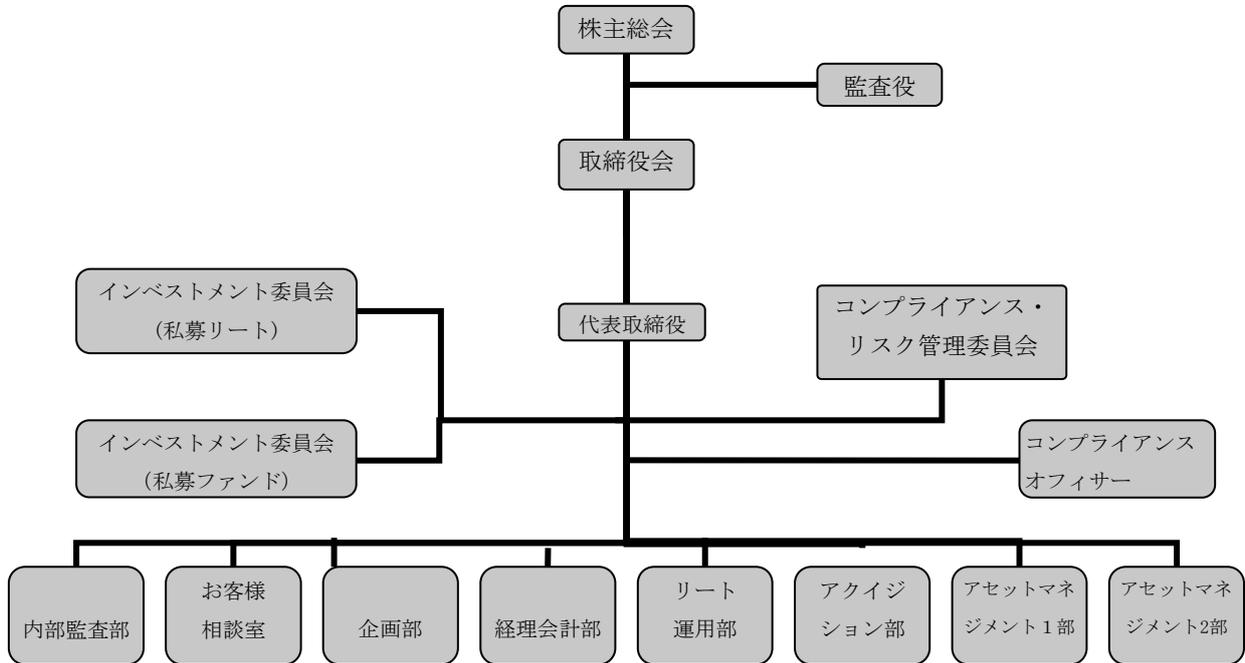
②運用業務従事者数 23 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 10 年 ____ ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 8 名

<組織図>

2024年3月期



弊社では、組織図の通り、業務分掌及び職務権限を機能別にそれぞれの部署に分割しております。また投資判断及び法令遵守につきましては、委員会組織による意思決定を制度化することにより、利益相反取引防止や相互牽制チェック体制強化を図り、顧客の利益を害することのないようガバナンス体制の確保に努めております。

コンプライアンス・リスク管理委員会におきましては、弁護士を外部専門委員とし、法令遵守の態勢を整えております。

7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	40	11	125,883	27,711	9	—	26,719	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
内	国内 合計	40	11	125,883	27,711	9	—	26,719	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		40	11	125,883	27,711	9	—	26,719	—

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		40	11	125,883	27,711
国内 その他		—	—	—	—
国内 合計		40	11	125,883	27,711
外国不動産関連有価証券特化型		—	—	—	—
外国 その他		—	—	—	—
外国 合計		—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型		—	—	—	—
グローバル その他		—	—	—	—
グローバル 合計		—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は長谷工グループ企業の一員として、親会社である株式会社長谷工コーポレーションをはじめ、グループが有するネットワークや知識・経験やノウハウを最大限活用した事業を行っています。

投資対象とする不動産は、地域・エリアを厳選した優良物件に限定するように努め、これらの資産運用を通じて継続的な成長と安定的な運営をめざすとともに、資産価値の向上を図り、投資家の皆様の収益拡大に貢献いたします。

運用資産はオフィス、商業施設、レジデンシャル、ホテル等幅広く検討選別し、資産取得に当たっては、物件の遵法性を重視することはもちろん、マーケットの変動による投資リスクも考慮して判断いたします。

9. 投資に関する意思決定プロセス

検討案件ごとに、原則として毎月1回あるいは必要に応じて随時開催するインベストメント委員会において、投資方針等を決定し、外部専門委員（利害関係のない外部の弁護士）を加えたコンプライアンス・リスク管理委員会にて、その内容についてコンプライアンスやリスク管理の観点にてチェック検討を行い、最終的に取締役会の決議にて意思決定を行っています。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社における報酬体系は以下を基本原則としておりますが、案件毎にお客様と個別に交渉のうえ決定しております。

運用受託報酬・投資助言報酬ともに *別途消費税

- ・不動産信託受益権取得時にアキュジションフィーとして取得価格の0.3%
- ・保有期間中の運用報酬（助言期間中の助言報酬）として総資産残高（不動産信託受益権取得価格）の年間0.5%
- ・不動産信託受益権売却時にディスポジションフィーとして売却価格の0.1%
- ・なお、上記基本形を踏まえつつ、個別の契約毎に以下の項目について見積もりを行い、お客様と協議の上決定します。

契約資産規模 契約期間 担当人員 調査実費 その他付帯経費

- ・報酬の支払いは、アキュジションフィーは不動産信託受益権取得時、保有期間中の運用報酬（助言期間中の助言報酬）は決算後2ヶ月毎、ディスポジションフィーは不動産信託受益権売却時とします。

会社名 PAGインベストメント・マネジメント株式会社

所在地 〒 105-5533 東京都港区虎ノ門二丁目6番1号

電話 03-4572-8000 ファックス 03-4572-1033

HPアドレス www.pag.com

代表者 代表取締役 若 色 和 夫

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第612号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02013

業務開始年月 2005年1月18日 資本金 4.9億円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-4572-8115

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
子法人等	PAG債権回収株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目6番1号

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
ピーエージー・リアル・エステイト (香港) リミテッド	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	3,825	4,614	257	62	5,392
2022年12月期	4,296	5,274	211	11	5,330
2021年12月期	2,992	4,073	289	231	5,318

5. 組織

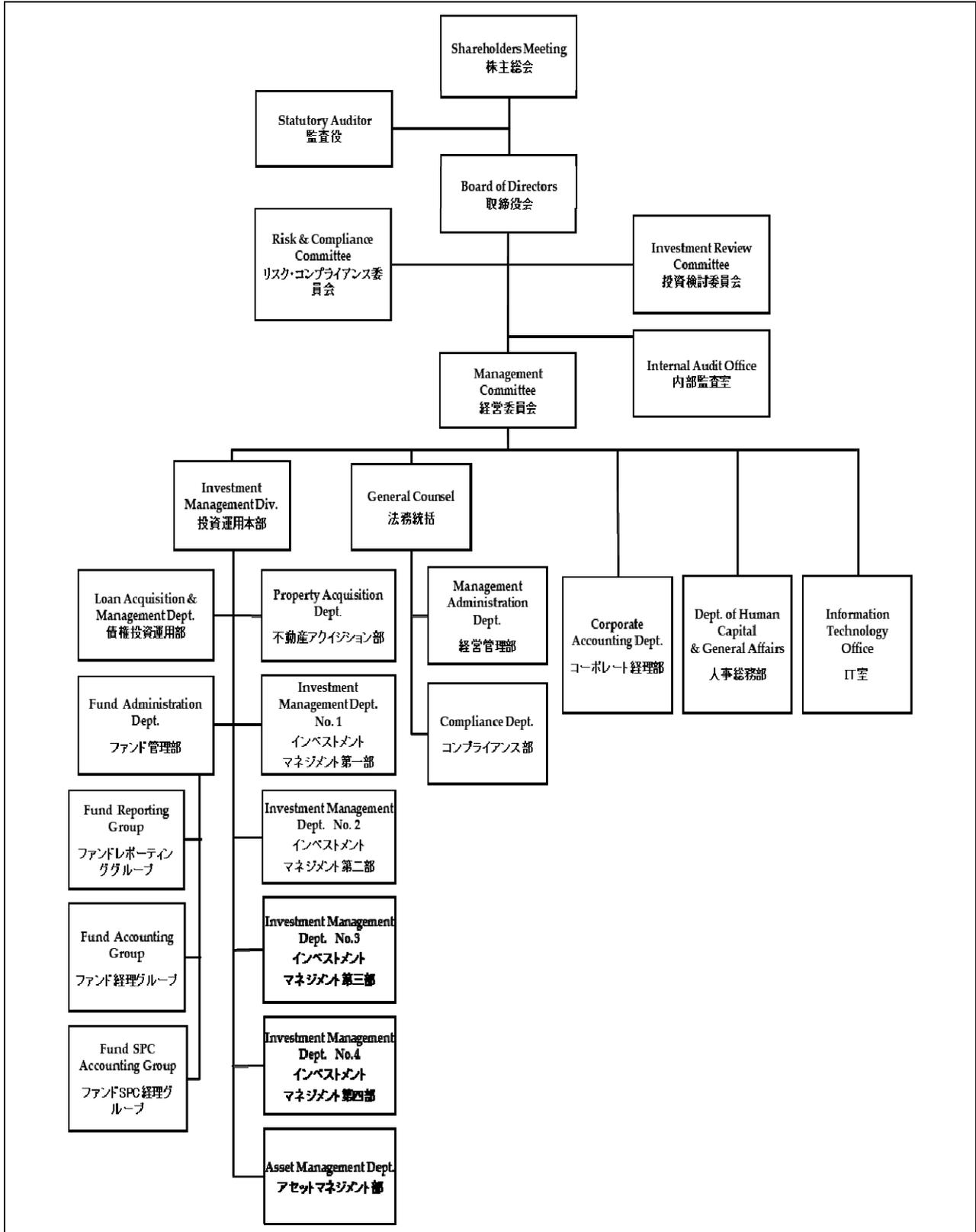
①役職員総数 103 名

②運用業務従事者数 76 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 23 年 0 ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 9 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	50	20	229,082	80,259	49	8	494,254	121,043
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	50	20	229,082	80,259	49	8	494,254	121,043
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	5	5	558,994	558,994
	海外 合計	—	—	—	—	5	5	558,994	558,994
	総合計	50	20	229,082	80,259	54	13	1,053,248	680,037

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

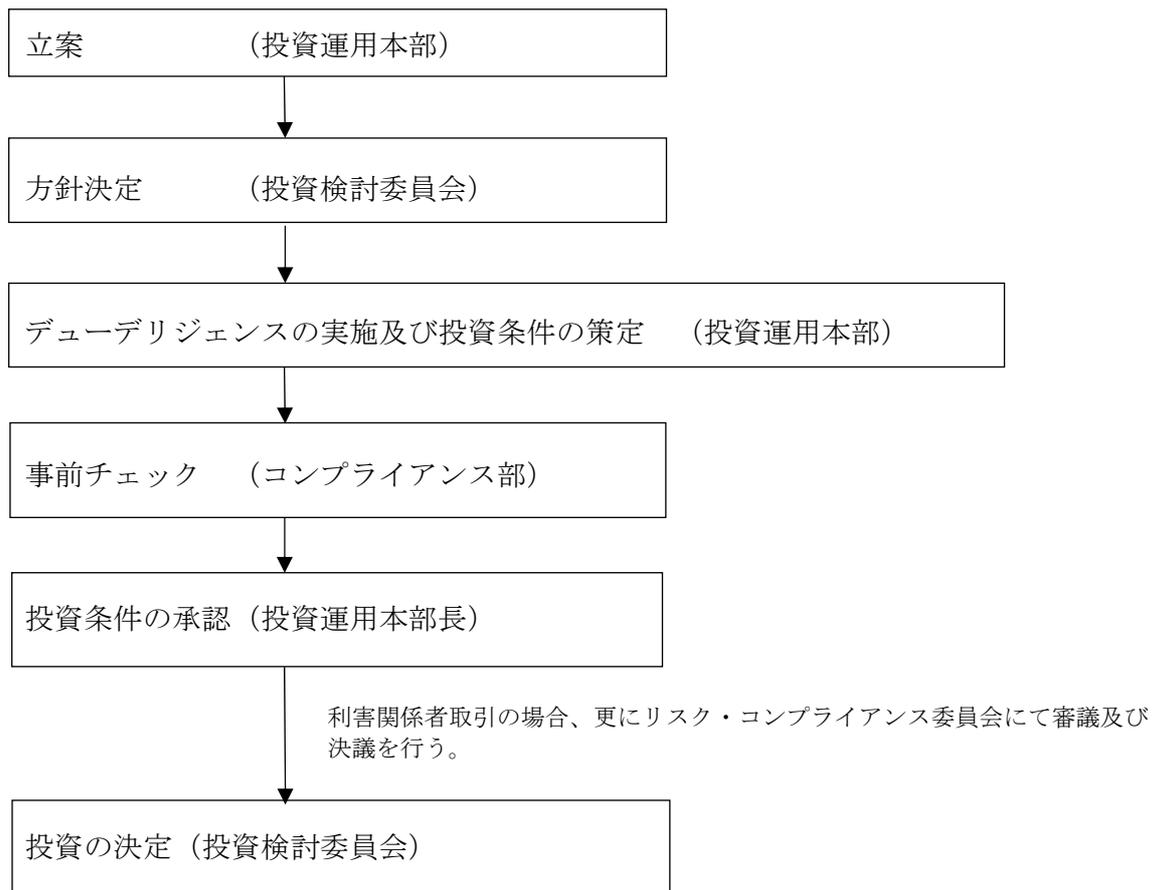
	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	50	20	229,082	80,259
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	50	20	229,082	80,259
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国 その他	—	—	—	—
外国 合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバル その他	—	—	—	—
グローバル 合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 当社は、主に収益不動産及び不動産担保付債権等を投資対象とする運用会社として、内外の投資家に対してリスクに応じた優れた投資収益を提供することを目指します。
- 当社が運用するファンドは、すべて私募ファンドで構成されており、投資家のリスク許容度、期待リターンにより、オポチュニティ・ファンド、コアプラス・ファンド等に区分され、それぞれの運用を独自のファンド運用チームが担当します。
- 投資不動産のアセットマネジメントについては、社内のアセットマネジメントチームが担当し、投資収益の最大化を目指してファンド運用チームと密接に協働します。
- 運用業務の遂行にあたっては、投資家に対する受託者責任を常に意識し、法令、規則等を遵守するとともに、利益相反取引や反社会的勢力等との係わりの排除に最大限の努力を行い、運用会社としての高い廉潔性と倫理観の維持に努めます。

9. 投資に関する意思決定プロセス

不動産投資運用の基本的な意思決定プロセスは以下の通りです。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

標準的な報酬体系は以下の通りですが、ファンド毎に顧客と協議の上で定めます。

- (1) アセットマネジメント報酬（運用報酬）
料率：0.5%～1.0%程度（資産残高に対して年率）
- (2) アクイジション報酬（取得報酬）
料率：0.5%～1.0%程度（投資物件取得価額に対して）
- (3) ディスポジション報酬（売却報酬）
料率：0%～1.0%程度（物件売却価額に対して）
- (4) インセンティブ報酬（成功報酬）
料率：10%～20%程度（目標リターン達成を前提として、超過利益額に対して）

会社名 PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社

所在地 〒 100-0014 東京都千代田区永田町二丁目13番10号プルデンシャルタワー16階

電話 03-6205-8222 ファックス 03-3502-8902

HPアドレス

代表者 代表取締役 モルガン・エアド・ラフリン

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1137号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02260

業務開始年月 平成17年8月 資本金 2.5億円

作成部署 コンプライアンス 電話 03-6205-8246

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
PGIM, Inc.	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	725	1,611	23	4	834
2022年12月期	4,196	4,763	770	279	804
2021年12月期	646	1,148	-55	-63	526

5. 組織

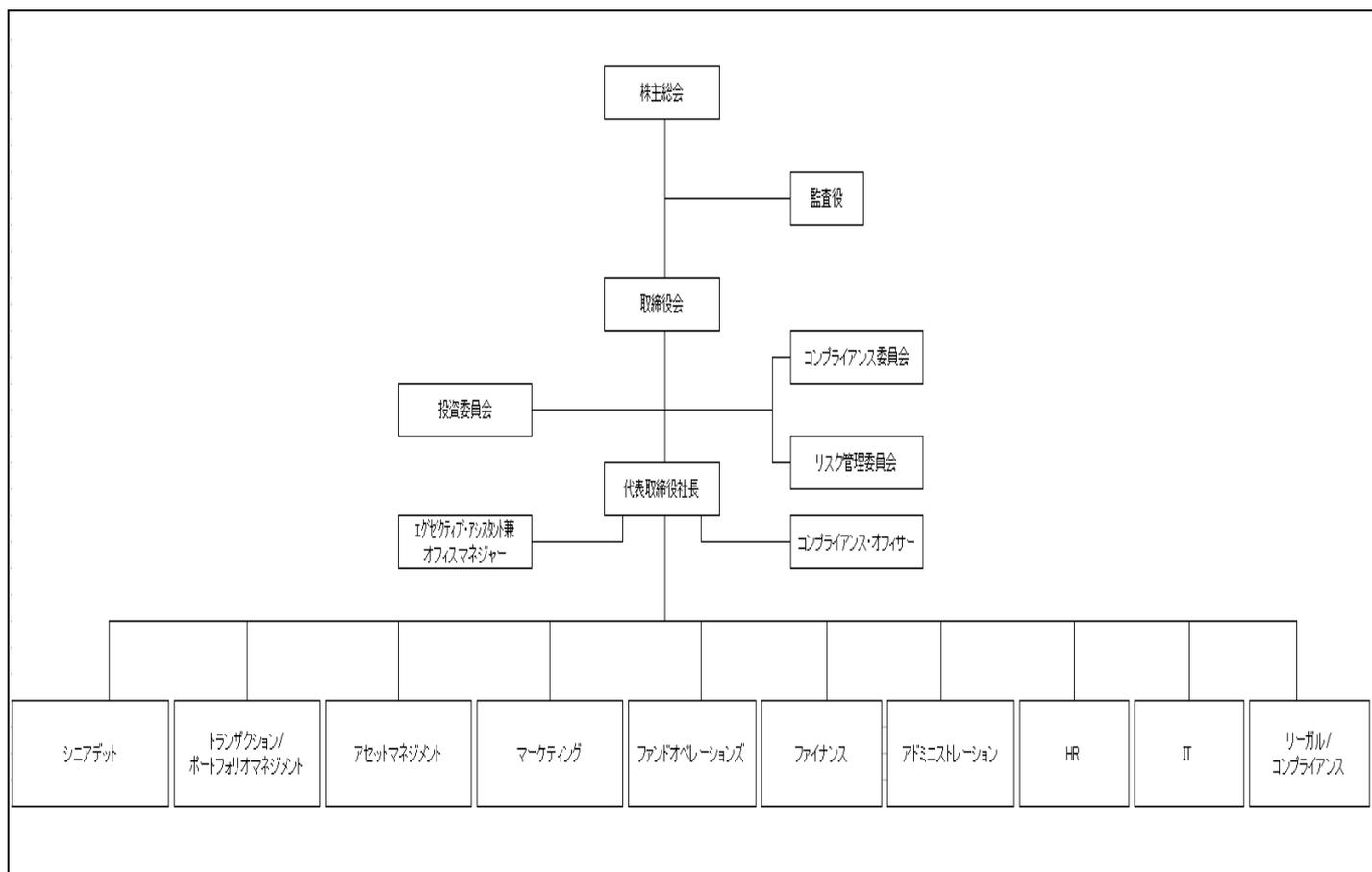
①役職員総数 29 名

②運用業務従事者数 12 名

内 ファンド・マネージャー数 5 名、平均経験年数 14 年 9 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでのSPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	21	8	191,760	29,010	2	-	116,294	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	21	8	191,760	29,010	2	-	116,294	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		21	8	191,760	29,010	2	-	116,294	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	21	8	191,760	29,010
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	21	8	191,760	29,010
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、国内機関投資家や海外のグループ会社が勧誘する海外機関投資家等から出資を受け、当該投資家の投資方針に合致した不動産（オフィスビル、商業施設等）のソーシングを行い、当社が組成のアレンジをする特別目的会社（SPC）に対し、運用・助言業務を行っている不動産アセットマネジメント会社です。

投資不動産のアセットマネジメントについては、アセットマネジメントグループが担当し、投資収益の最大化を図るべく、運用資産の効果的な運営・管理を行っています。

当社は原則として、投資一任による運用を行っておりますが、一部助言による運用も行っております。顧客の想定投資期間・リスク選好・ターゲットリターン等を適切に把握し、当該理解に基づく取得・運用・売却方針を策定すると共に、その実践を徹底することで、顧客本位の投資運用を実現しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

【運用方針の策定および執行に係る意思決定プロセス】

- 1) 投資一任契約ごとに、業務方法書に記載した基本方針及び投資一任契約の規定等に基づいて、物件の取得・売却等の基本的な方針（「取得・売却基本方針」）を立案し、年度運用計画書及び資産管理計画書（「年度計画」）を策定しています。
- 2) 取得・売却基本方針及び年度計画は、投資委員会の承認を要するとともに、コンプライアンス上懸念事項があるときはコンプライアンス委員会において法令順守の観点からも審議します。投資委員会で承認を得ると取締役会に報告されます。
- 3) 物件の取得・売却時につき、上記「取得・売却基本方針」「年度計画」、投資一任契約、業務方法書、利害関係人取引規程等の社内規程に則り、投資不動産等に関するデューデリジェンスの執行、投資不動産売却時の反社チェック他、公正な投資判断と投資者保護を図るべく業務を執行しています。取得・売却時は投資委員会にて審議・承認を得て意思決定が行われます。コンプライアンス上懸念事項があるときはコンプライアンス委員会にて審議・承認を得て、承認後は取締役会に報告されます。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬・投資助言報酬に関しては、物件の種類・規模・地域・業務内容等を勘案し、契約ごとに顧客と協議の上で定めております。

11. その他、特記事項

PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社は、米国の金融サービス機関プルデンシャル・ファイナンシャル・グループの不動産投資運用部門であるPGIMリアルエステートの日本拠点として業務を開始し、2016年（平成28年）5月16日に旧商号のプルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン株式会社から現在の商号に変更しました。

当社の所属するPGIMリアルエステートは、世界の主要な不動産市場を網羅し、いずれの市場においてもエクイティ又はデット形式による長年の投資実績・経験を誇り、かかる知識・経験、各地域におけるネットワークに加え、充実した調査部門を有している点で競争優位性を確立しています。PGIMリアルエステートが提供するファンドは多岐にわたり、様々なストラクチャーを用いて上場・未上場の両市場からのエクイティやデットを通じた不動産投資を提供しています。当社は、PGIMリアルエステートの日本拠点として、国内の投資家の皆様へPGIMリアルエステートが運用するファンド・運用戦略を、また、国内外の投資家の皆様へ日本の不動産への投資機会を紹介しています。

会社名 ビーロット・アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 105-0004 東京都港区新橋二丁目19番10号 新橋マリビル8階

電話 03-6891-2526 ファックス 03-6891-2527

HPアドレス <http://bam.b-lot.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 外川 太郎

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2287号 登録年月日 平成21年11月24日

協会会員番号 012-02205

業務開始年月 平成21年8月21日 資本金 3.5億円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-6891-2526

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
本社	本社	東京都港区新橋二丁目19番10号 新橋マリビル8階

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社ビーロット	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	172	189	30	31	443
2022年12月期	206	216	44	37	412
2021年12月期	179	192	14	13	374

5. 組織

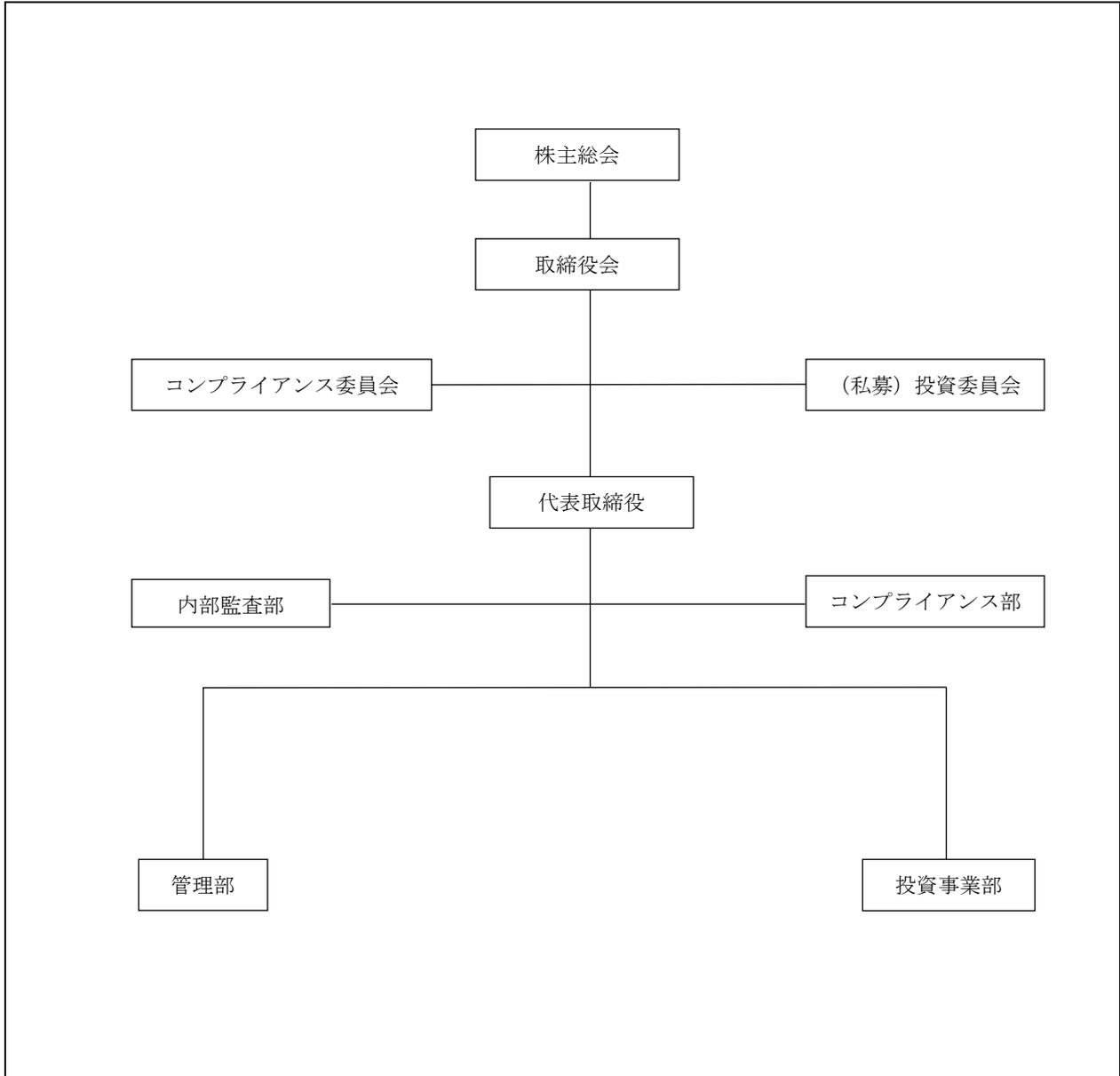
①役職員総数 8 名

②運用業務従事者数 3 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 4 年 7 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	2	0	2,736	0	6	0	15,828	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	2	0	2,736	0	6	0	15,828	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		2	0	2,736	0	6	0	15,828	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		2	0	2,736	0
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		2	0	2,736	0
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 当社は、中長期にわたり安定した収益の確保を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じて、その資産の運用を行います。
- 経済環境の急激な変化や不確定な外的要因等も勘案した長期的な運用方針のもと、持続可能性のある運用を行います。
- 投資に際しては、物件が所在するサブマーケットにおける環境の分析や、ファイナンスリスクのモニタリング、テナント満足度の向上による長期かつ安定的な関係の構築を行っていきます。

9. 投資に関する意思決定プロセス

1. 投資事業部にて初期レビュー、第1次案件評価、デューデリジェンス等を行います。
2. 必要なクロージングプロセスを踏まえ、コンプライアンス委員会にて審議を行います。
コンプライアンス委員会の外部専門委員として、当社と利害関係のない弁護士を選任しております。
決議については、出席委員の3分の2以上の賛成をもって承認されることとしていますが、外部委員及びコンプライアンス部長のいずれかが拒否した事案は、他の出席委員全員が承認した場合であっても否決されることとしております。
3. コンプライアンス委員会で承認された議案は、投資委員会にて審議を行います。
投資委員会の外部専門委員として、当社と利害関係のない不動産取引に通じた不動産鑑定士を選任しております。
決議については、出席委員の3分の2以上の賛成をもって承認されることとしておりますが、外部専門委員及びコンプライアンス部長のいずれかが拒否した事案は、他の出席委員全員が承認した場合であっても否決されることとしております。
4. 投資委員会で承認された議案は、取締役会にて審議後、決議を行います。
5. 以上の意思決定プロセスを踏まえ、投資が実行されます。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬体系は、原則として下記の通りとしていますが、顧客毎、個別契約毎に、顧客と協議の上、定めています。

1 運用受託報酬

(1) 契約時報酬

契約時報酬は、原則として、対象資産の取得価額に0.2%から1.5%の料率を乗じた金額（消費税別途）とする。

(2) 運用管理報酬（期中報酬）

運用管理報酬は、原則として、対象資産の取得価額に0.2%から1.0%の料率を乗じた金額（消費税別途）とする。

(3) 売却時報酬

売却時報酬は、原則として、対象資産の取得価額に0.2%から1.0%の料率を乗じた金額（消費税別途）とする。

(4) インセンティブ報酬

インセンティブ報酬は、原則として、対象資産の売却時に、以下の算式によって算出される金額（消費税別途）

$(\text{資産売却価額} - \text{資産取得価額}) \times 20\% \sim 50\%$ 程度、とする。

2 投資助言報酬（一部抜粋）

(1) 期中運用管理に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の保有期間中における顧客の保有資産の総額に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に2.0%を上限とした料率を乗じて算出した金額を受領する。

(2) 不動産関連資産の取得に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の取得価格（消費税及び地方消費税を除く。）に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に3.0%を上限とした料率を乗じて算出した金額を受領する。

11. その他、特記事項

会社名 株式会社ヒューマックス

所在地 〒 163-1422 東京都新宿区西新宿3-20-2 東京オペラシティタワー22階
 電話 03-3379-8037 ファックス 03-3379-8135
 HPアドレス <http://www.humax.co.jp>

代表者 代表取締役社長 林 祥隆
 金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2105号 登録年月日 平成20年12月22日
 協会会員番号 012-02099
 業務開始年月 昭和23年8月20日 資本金 1億円
 作成部署 投資運用部 電話 03-3379-8037

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	1. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
子法人等	株式会社ワンダーテーブル	新宿区西新宿3-20-2 東京オペラシティタワー22階
子法人等	株式会社ヒューマックスシネマ	同上
子法人等	株式会社ヒューマックスエンタテイメント	同上

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
林 祥隆	57.13%		
林 眞帆	14.29%		
林 貴史	14.29%		
林 光華	14.29%		

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

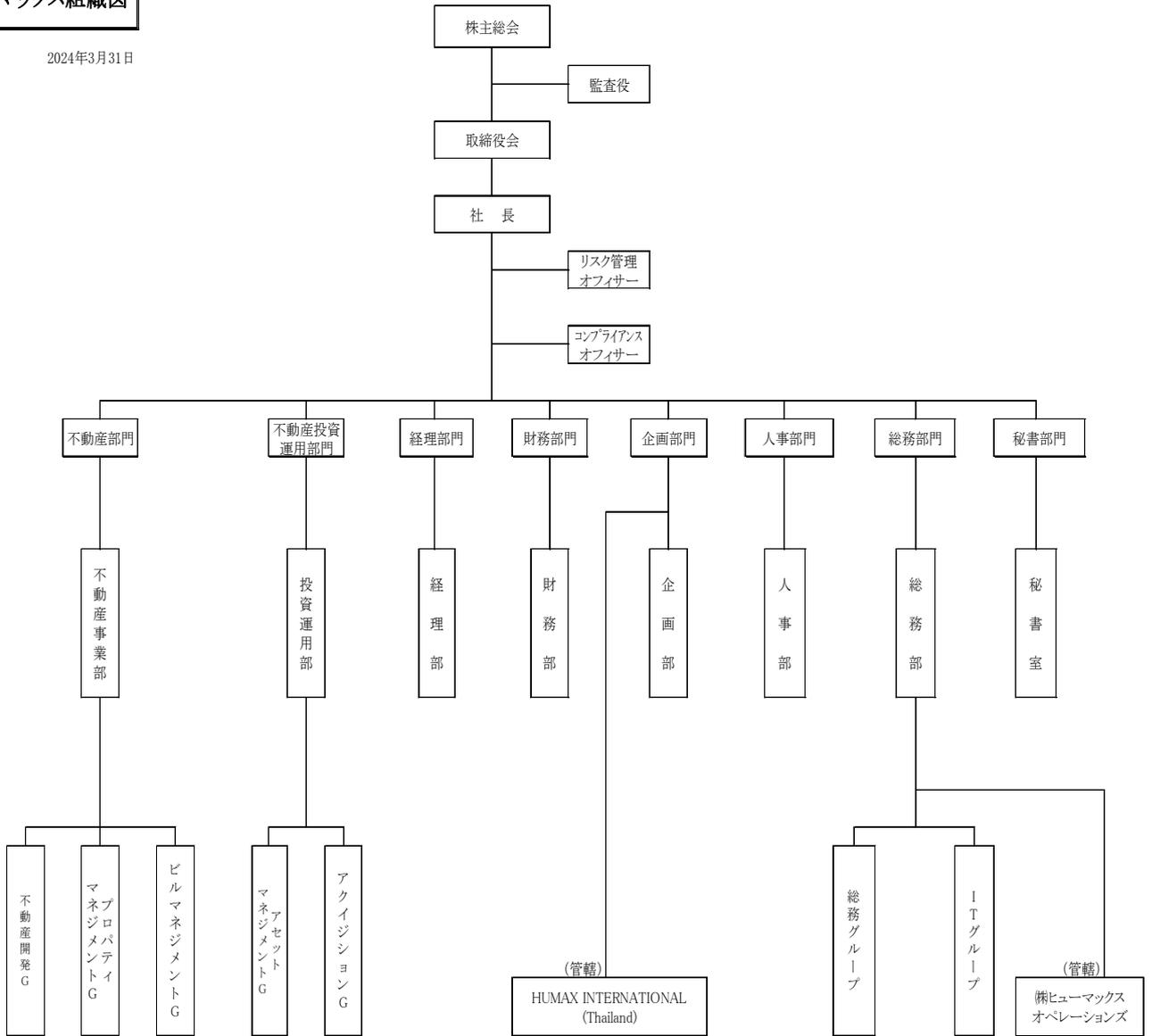
決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純利益	純資産額
2024年3月期	93	6,050	978	△224	20,854
2023年3月期	93	6,238	915	796	21,056
2022年3月期	93	6,145	1,072	176	20,127

5. 組織

- ① 役員総数 55 名
- ② 運用業務従事者数 2 名
 内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 10年 1ヵ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 0 名

ヒューマックス組織図

2024年3月31日



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	1	-	9,407	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	1	0	9,407	0	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		1	0	9,407	0	0	0	0	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		1	-	9,407	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		1	0	9,407	0
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 当社は戦後間もなくから都内高度商業地域を中心に、飲食業やレジャー・アミューズメント業を主なテナントとする複合商業ビルの保有・運営を行ってきており、また、同時に当社を含むグループ事業会社が当社ビルの一部及び他社ビルにテナントとして入居する等、商業ビルのオーナーサイド、テナントサイド両面から事業展開してきております。
- 複合商業ビルに特化した賃貸事業を行っていることから、開発および対象業種に対するリーシング、ビルメンテナンスには長年のノウハウの蓄積があり、「商業施設PMに強いAM」が最大の特色であります。
- 投資対象を商業ビル（特に自由時間活用型業種をテナントとする複合商業ビル）に限定し、ビルコンセプトを明確にすることにより、「テナントとの共存共栄」によってビル価値の最大化を追求することをモットーとしております。
- 具体的には、ビル全体の集客力向上のためのテナントミックス、個別テナントへの適切な動線確保、テナントの独創的な店舗づくりへの環境整備、等への配慮によるテナント確保をベースに長期安定的なキャッシュフローの維持・向上に留意した運用を心がけております。
- 以上、あまりに他に類を見ない当社の独創性を強みとして、投資家の期待に応えるファンドマネジメント及びアセットマネジメントを提供していく所存です。

9. 投資に関する意思決定プロセス

資産の取得、売却に関する意思決定プロセスは以下のとおりです。

1. 起案

起案部署である投資運用部は、取得・売却候補物件を選定し、デューデリジェンス等の必要な手続きを行い、その結果を整理のうえ、取得・売却計画案をコンプライアンス委員会及び投資運営委員会へ付議します。

2. コンプライアンス委員会における審議

コンプライアンス委員会は、付議された案件について、法令、運用ガイドライン、及び各種手続きの遵守その他コンプライアンス確保の観点から審議を行い、承認の諾否を決定します。

承認されなかった案件は投資運用部へ差し戻され、同部において当該案の修正による再提出、又は廃案となります。

承認された案件は投資運営委員会に回付、付議されます。

3. 投資運営委員会における審議

投資運営委員会は、付議された案件について、運用ガイドライン、資産運用計画に適合していることを確認するとともに、デューデリジェンスの結果を踏まえた適正な取得・売却内容であるか審議を行い、承認の諾否を決定します。

承認されなかった案件は投資運用部へ差し戻され、同部において当該案の修正による再提出（事前にコンプライアンス委員会の再承認を要します。）、又は廃案となります。

承認された案件は取締役会に付議されます。

4. 取締役会における審議

取締役会は、コンプライアンス委員会・投資運営委員会で承認された取得・売却案を審議し、承認の諾否を決定します。

承認された場合は最終決定となり、承認されなかった場合は投資運用部へ差し戻され、同部において当該案の修正による再提出（事前にコンプライアンス委員会及び投資運営委員会の再承認を要します。）、又は廃案となります。

<コンプライアンス委員会>

メンバー：コンプライアンスオフィサー（委員長）、代表取締役社長、常勤取締役、監査役、外部の専門家（弁護士）

<投資運営委員会>

メンバー：代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、コンプライアンスオフィサー、投資運用部長、判断業務統括者（当社が総合不動産投資顧問業の登録にあたり「判断業務統括者」として国土交通省へ届出している者）、外部の不動産鑑定士

投資運営委員会において取得・売却の決議を行う場合は、外部の不動産鑑定士が承認しなければ決議できないこととなっております。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 報酬体系

当社は、各顧客との間で締結するアセット・マネジメント委託契約に基づく報酬を下記①～④の通りとします。但し、業務内容等を勘案して契約ごとに顧客と協議のうえ個別に定めることとします。なお、宅建業法第46条1項に規定する報酬は、②③に掲げる取得報酬又は売却報酬として收受するものとします。

① 期中運用報酬

投資物件の運用期間中、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。各計算期間末における顧客が保有する消費税抜き資産取得価額の総額 × 料率 × 各計算期間の実日数 ÷ 365日（うるう年は366日）

料率：0.5～1.0%（別途消費税）

② 取得報酬

投資物件の取得時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

資産取得価額 × 料率

料率：0.5～1.0%（別途消費税）

③ 売却報酬

投資物件の売却時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

資産売却価額 × 料率

料率：0.5～1.0%（別途消費税）

④ インセンティブ報酬

投資物件の売却時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

（資産売却価額 - 資産取得価額）× 料率

料率：20%～50%（別途消費税）

2. 報酬の支払時期

報酬の支払時期は、原則として①～④の通りとします。但し、顧客ごとに個別に協議のうえ、定めることとします。報酬支払日は原則として四半期毎や半年毎等、定期的に定めます。

① 期中運用報酬

四半期に一度ごとの支払時期とします。

② 取得報酬

投資物件の取得時に顧客より受領します。

③ 売却報酬

投資物件の売却時に顧客より受領します。

④ インセンティブ報酬

投資物件の売却時に顧客より受領します。

11. その他、特記事項

1. 株式会社ヒューマックスは、「商業施設ビルの賃貸・管理事業」を主要事業とする企業ですが、アセットマネジメント業務にも注力し、商業ビルを投資対象とする不動産私募ファンド事業を展開してきました。
2. 商業施設ビルの運営・管理は、①テナント収入の安定化、②施設の質の維持、③テナント銘柄の選定・維持、④管理の効率化と最適化及び⑤法令遵守の徹底において、住居系・オフィス系・倉庫系等のセグメントと比較して質の異なる独特の運営・管理能力が要求されます。
3. 株式会社ヒューマックスは、長年の商業ビル賃貸事業及びグループ会社を含む飲食事業・レジャー事業・アミューズメント事業等の経営を通じて商業施設ビルの運営・管理に関する実績・ノウハウを蓄積しております。
4. 主たる投資対象を時間活用型の商業施設ビルとし、投資家の期待に応える運用を心がけていく所存です。

会社名 ヒューリック不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 104-0061 東京都中央区銀座6-13-16

電話 03-3547-8302 ファックス 03-3547-8306

HPアドレス <https://www.hulicprm.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 天野 雅美

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第3010号 登録年月日 2017年9月6日

協会会員番号 012-02879

業務開始年月 2017年11月 資本金 1億円

作成部署 企画管理部 電話 03-3547-8301

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
ヒューリック株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	535	1,623	989	669	1,408
2022年12月期	361	1,359	882	578	1,239
2021年12月期	141	999	669	435	1,029

5. 組織

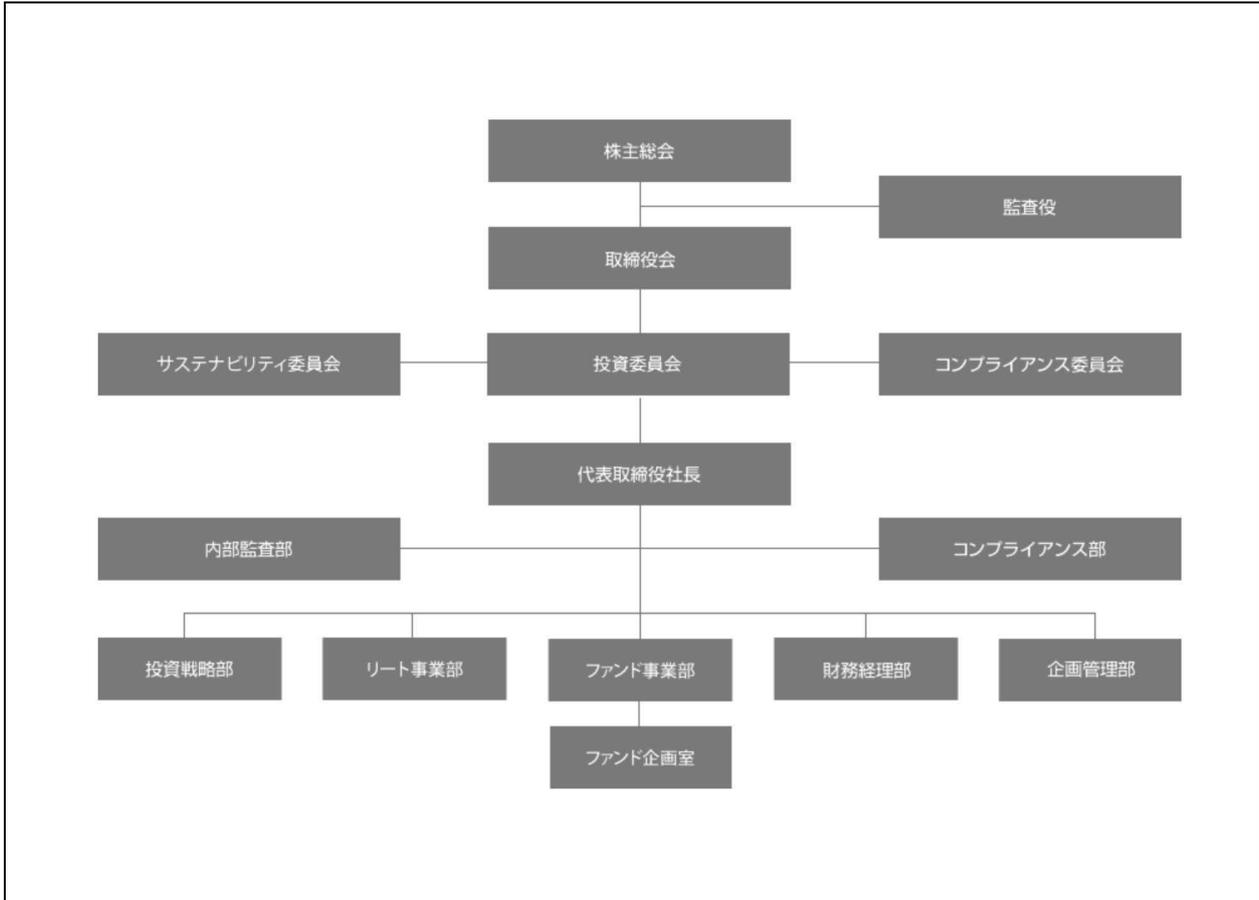
①役職員総数 29 名

②運用業務従事者数 10 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 14年 5 ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 11 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

国	不動産関連有価証券	投資運用			投資助言		
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額
国内	不動産関連有価証券	3		30,994	5		115,255
	その他						
	国内 合計	3		30,994	5		115,255
海外	不動産関連有価証券						
	その他						
	海外 合計						
総合計		3		30,944	5		115,255

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	3		30,994	
国内 その他				
国内 合計	3		30,994	
外国不動産関連有価証券特化型				
外国 その他				
外国 合計				
グローバル不動産有価証券特化型				
グローバル その他				
グローバル 合計				

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

「ヒューリックグループによるサポート」、「中長期安定キャッシュフロー重視のポートフォリオ」、「安定的且つ健全な財務運営」の3つの柱をベースに、中長期的な収益の維持・向上と運用資産の規模と価値の成長を目指します。

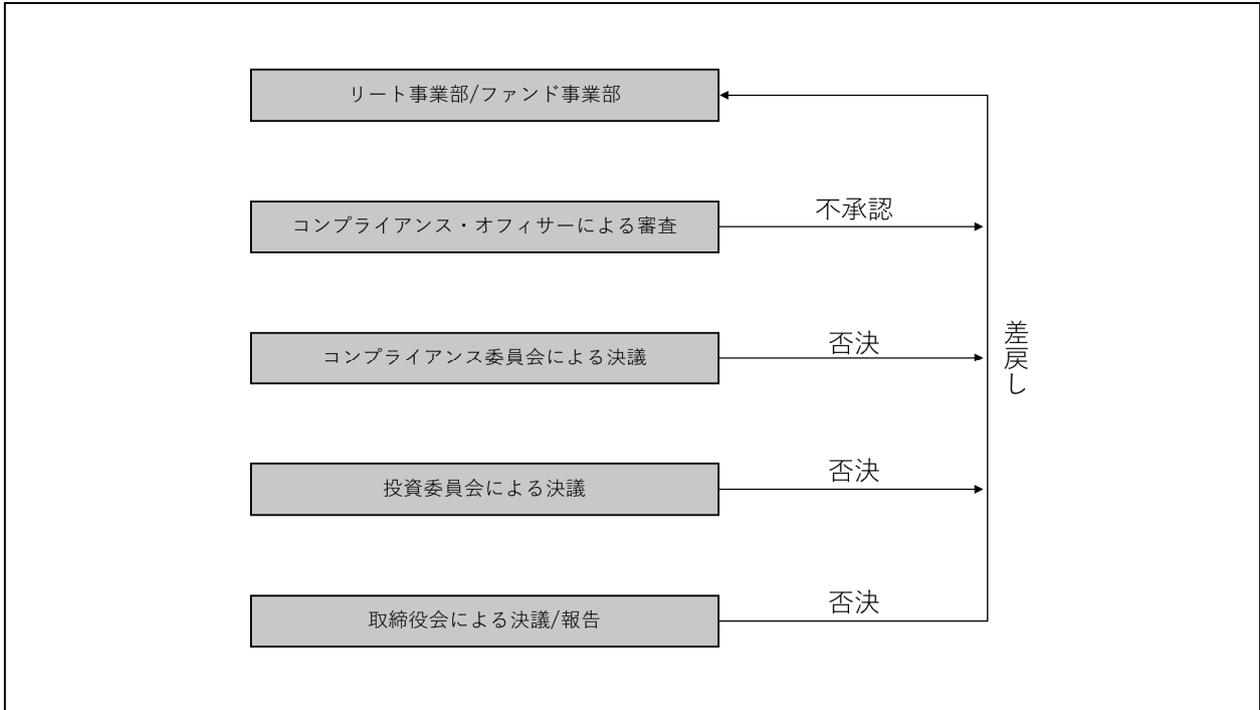
ヒューリックグループは、半世紀以上にわたって都心に保有するオフィスビルを中心とした不動産事業を営んできましたが、開発事業の本格稼動に伴い、開発物件を中心とした資産循環によるヒューリックグループの安定した成長に向けて、グループとしての資金調達ルートが多様化、開発収益、アセットマネジメント/プロパティマネジメントビジネスの強化を図ることを目的に不動産ファンド（リート）ビジネスに参入し、2014年に「上場リート事業」をスタートしました。

加えて、不動産投資市場においては、機関投資家の間で「投資口価格の価格変動リスクが比較的小さく」、かつ、「出口リスクを心配することなく長期安定的に運用することが可能な」私募リートへの関心や投資意欲が高まっているとの認識より、それらのニーズに的確に応えるために、2016年11月に当社を設立し、翌2017年11月にオープン・エンド型投資法人スキームによる「私募リート事業」をスタートしました。

また、当社が私募リート事業を通じて投資家との対話を重ねる中で、中央の機関投資家層は、コア型の不動産私募ファンドへの投資ニーズも高いということを確認した一方、スポンサーであるヒューリック株式会社には、規模が相応に大きい開発型物件のパートナー（投資家）のニーズもあることを受けて、「私募ファンド事業」への

参入も、2019年12月に果たすこととなり、その比重は着実に高まっています。
ヒューリックグループは、資産運用事業において、投資家のニーズに幅広く応えていくことを通して、不動産投資市場の更なる発展と活性化に貢献すること目指しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス



	投資委員会	コンプライアンス委員会
構成員	委員長：社長 委員：取締役、投資戦略部長、リート事業部長、ファンド事業部長、財務経理部長、企画管理部長、コンプライアンス・オフィサー、外部専門家（不動産鑑定士等）	委員長：コンプライアンス・オフィサー 委員：社長、取締役（非常勤を除く）、外部専門家（弁護士等）
開催時期	委員長の招集により3ヶ月に1回以上開催され、臨時の委員会は委員長が必要と判断した場合に随時開催	委員長の招集により3ヶ月に1回以上開催され、臨時の委員会は委員長が必要と判断した場合に随時開催
決議事項	資産の基本的な運用方針の決定・変更 資産の取得・売却及びその条件の決定・変更 大規模修繕計画に係る方針の決定・変更 資産の分配方針の決定・変更 その他重要事項	コンプライアンス規程、コンプライアンスマニュアル、コンプライアンスプログラムの策定及び変更 コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した取引に関する確認・改善措置 利害関係者との取引に関する事項 その他、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項
決議方法	コンプライアンス・オフィサー及び、議決権を有する委員のうち過半数の委員の出席（但し、外部専門家の出席は必須）と議決権を有する委員の外部専門家を含む過半数の賛成により成立 コンプライアンス・オフィサーは審議経過又は審議内容に問題があると判断した場合には審議を中断の指示が可能	議決権を有する委員の過半数が出席し、出席した委員の全会一致により成立 コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家の出席及び承認は必須 審議に基づき、議案について起案部に差し戻しの指示が可能

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用対象、運用期間、運用手法等を勘案し、顧客との協議において個別に決定します。

11. その他、特記事項

当社 企業理念

私たちは、第二種金融商品取引業務、投資助言・代理業務及び資産運用業務を受託する企業として、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、「安心と信頼に満ちた社会」の実現、不動産投資・運用市場の健全な発展に貢献します。

1. 企業像

私たちは、安定的かつ健全な財務運営を基本としつつ、時代のニーズを先んじて捉え、変革とスピードをもって日々成長を遂げる企業を目指します。

2. ステークホルダーへのスタンス

私たちは、ヒューリックグループの総合力を活かし、全てのステークホルダーの価値創造に貢献していきます。

3. ガバナンス

私たちは、企業倫理及び法令等遵守の実践に努め、利益相反対策と第三者性を確保した公正、誠実な業務運営を遂行します。

4. 従業員像

私たちは、一人ひとりがプロフェッショナルとして、高い品質の価値提供に努めます。

会社名 ファーストブラザーズ投資顧問株式会社

所在地 〒 100-6325 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング25階

電話 03-5219-5380

ファックス 03-3216-1805

HPアドレス <https://www.firstbrothers.com/company/fbam/>

代表者 代表取締役 峯村 昌樹

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2600号 登録年月日 平成23年12月1日

協会会員番号 012-02549

業務開始年月 平成23年12月1日

資本金 0.5億円

作成部署 リスクマネジメント部

電話 03-5219-5380

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権保有比率	株主名	議決権保有比率
ファーストブラザーズ(株)	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年11月期	246	342	89	58	604
2022年11月期	85	181	29	19	545
2021年11月期	155	203	60	39	525

5. 組織

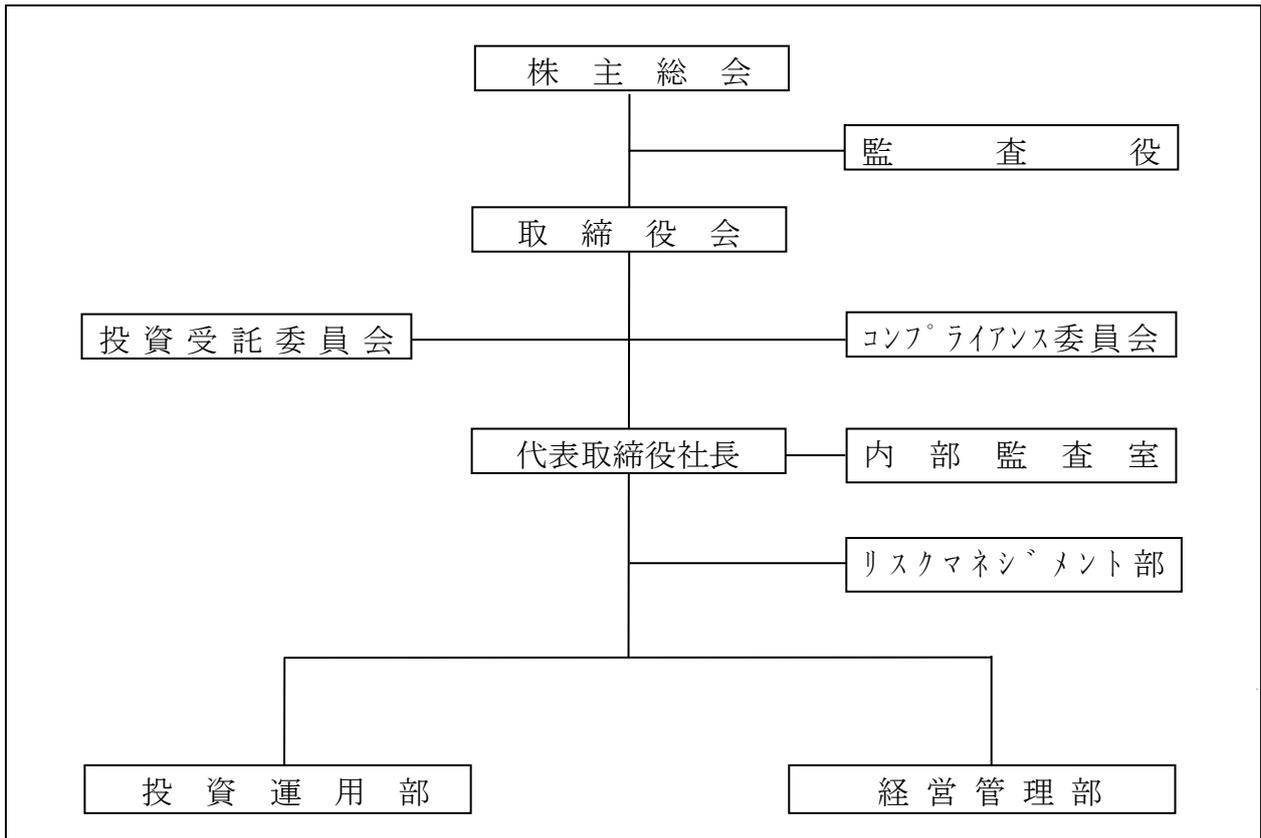
①役職員総数 8 名

②運用業務従事者数 4 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 9 年 8 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	1	-	12,556	-	6	-	12,420	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	1	-	12,556	-	6	-	12,420	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		1	-	12,556	-	6	-	12,420	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		1	-	12,556	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		1	-	12,556	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

主な運用対象

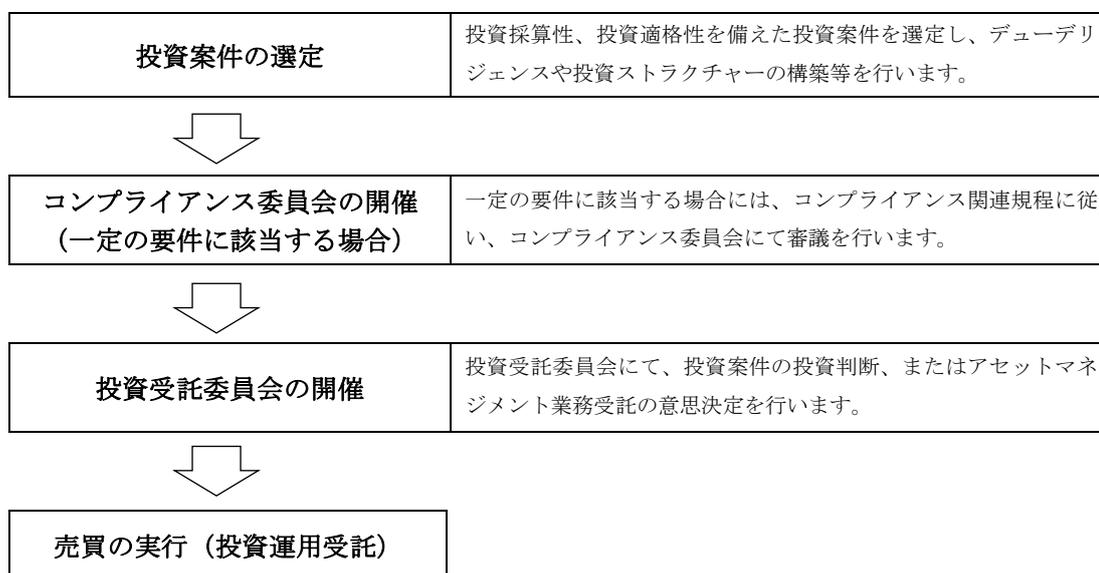
当社は、主に流動性の比較的高い、首都圏及び大都市圏のオフィスビル、商業施設、及びレジデンスを投資対象としてオポチュニスティック型の投資運用を行うことを得意としております。現在は、不動産市況が高値安定状態にあることから、クライアントファーストを徹底すべく、取得については慎重な姿勢で臨んでおります。

コンプライアンスの徹底

当社は、コンプライアンスを重視した管理運営体制を構築しております。リスクマネジメント部が、日常の法令遵守状況を監視するとともに、投資運用業務全般のリスク管理を行っております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資及び投資運用受託に関するプロセスは、以下の通りであります。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資案件の特性や業務内容等を勘案してクライアントと協議の上、契約ごとに個別に定めております。

会社名 ファンドクリエーション・アール・エム株式会社

所在地 〒 102-0083 東京都千代田区麹町1-4 半蔵門ファーストビル5階

電話 03-5212-5191 ファックス 03-5212-5192

HPアドレス <http://www.fcrm.co.jp/>

代表者 代表取締役 望月 良子

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1867号 登録年月日 平成20年5月28日

協会会員番号 012-02076

業務開始年月 平成20年7月1日 資本金 2億5千万円

作成部署 管理部 電話 03-5212-5191

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	1. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
(株)ファンドクリエーション・グループ	100%		%
(株)ファンドクリエーション	0%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

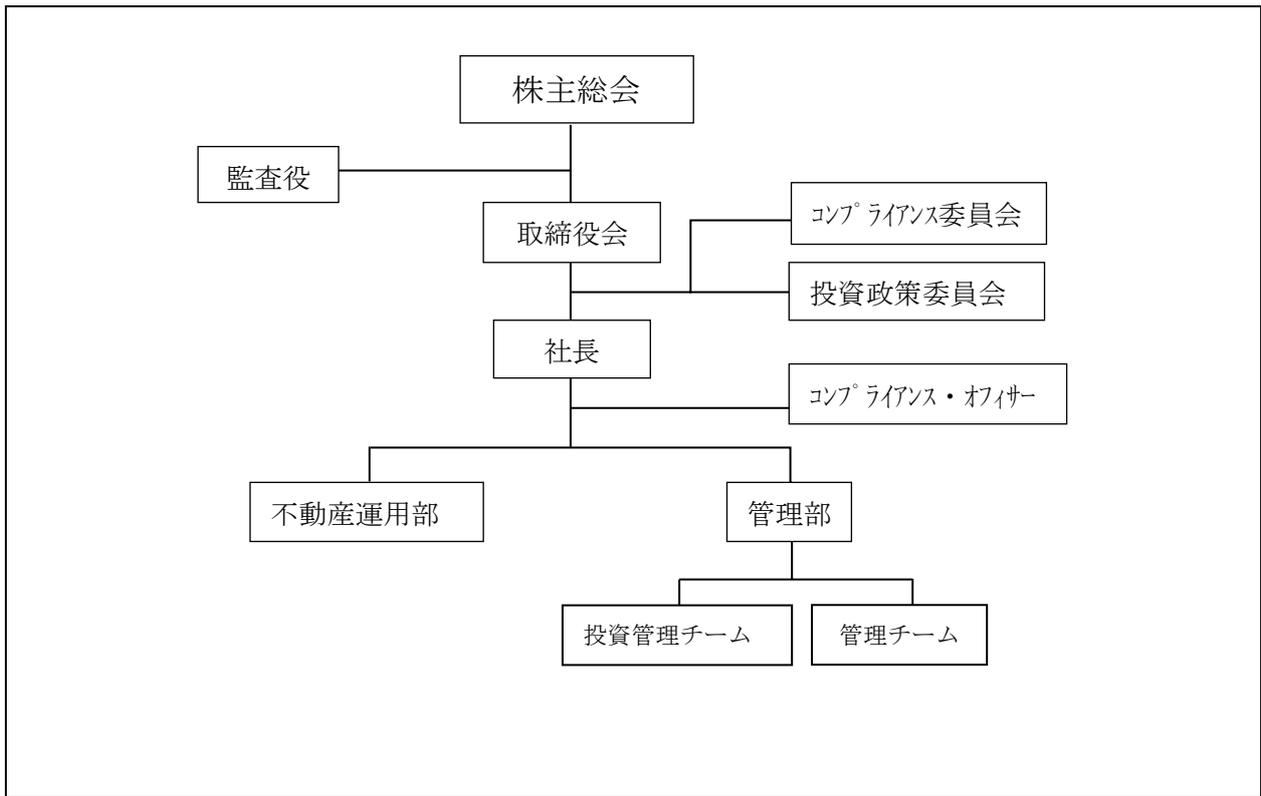
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年11月期	251	251	171	115	635
2022年11月期	474	474	397	274	619
2021年11月期	384	384	307	208	504

5. 組織

- ① 役員総数 8 名
- ② 運用業務従事者数 2 名
内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 18 年 カ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	6	2	15,284	6,501	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	2	15,284	6,501	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		6	2	15,284	6,501	0	0	0	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	6	2	15,284	6,501
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	6	2	15,284	6,501
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、総合不動産投資顧問業及び金融商品取引法に基づく投資運用業（不動産関連特定投資運用業）を行う会社として、株式会社ファンドクリエーション（FC）の全額出資により設立され、平成20年7月に営業を開始いたしました。母体企業である株式会社ファンドクリエーションは、「投資家と投資対象の二つの主体を、ファンドを通じて結び付けたい」との思いに立ち、不動産のみならず投資家のニーズに合致する様々なアセットを投資対象とする新しいファンドを、個人または機関投資家の目線で開発してまいりました。

当社では、母体企業において培われた不動産アセットマネジメントの専門的ノウハウを継承・深化させ、投資家の皆様の為の戦略的な不動産関連資産の運用と厳格な資産管理を行っております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資一任契約に基づいて受託する契約資産の投資・運用については、下記のと通りの審議・意思決定プロセスを経ております。

- ① 不動産運用部による投資・運用または売却資産の調査・分析
↓
- ② 不動産運用部による投資・運用または売却資産原案の起案
↓
- ③ コンプライアンス委員会（※1）による投資政策員会議案の事前審議・決議承認
↓
- ④ 投資政策委員会（※2）による審議・決議承認
↓
- ⑤ 不動産運用部による決議承認事項の実行

※1 コンプライアンス委員会

コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、取締役、監査役、各部長、拒否権を持つ外部委員（弁護士）により構成され、投資政策委員会に上程される審議事項は全てコンプライアンス委員会における事前審議・承認決議を経ることを前提としています。

※2 投資政策委員会

代表取締役社長を委員長とし、取締役、不動産運用部長、管理部長、判断業務統括者、拒否権を持つコンプライアンス・オフィサー及び外部委員（不動産鑑定士）により構成され、必要に応じて当社の従業員、または社外の有識経験者等を特別委員として取締役会にて選任いたします。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬は、顧客と個別にご相談のうえ顧客との投資一任契約に基づいて頂いております。主に運用をお任せ頂く不動産関連資産の取得金額に基づくケースの他、運用内容に応じて個別に定めるケースがあります。

会社名 フィンテックアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 141-0021 東京都品川区上大崎三丁目1番1号 目黒セントラルスクエア15階

電話 03-6456-4640 ファックス 03-6456-4641

H P ア ド レ ス https://www.fgiam.co.jp/

代表者 代表取締役社長 上田 彰利

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2014号 登録年月日 平成20年8月27日

協会会員番号 012-02077

業務開始年月 平成19年12月14日 資本金 5,000万円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03-6456-4773

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
フィンテックグローバル株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年9月期	44	1,087	147	88	214
2022年9月期	3	1,167	53	22	125
2021年9月期	2	961	36	4	103

5. 組織

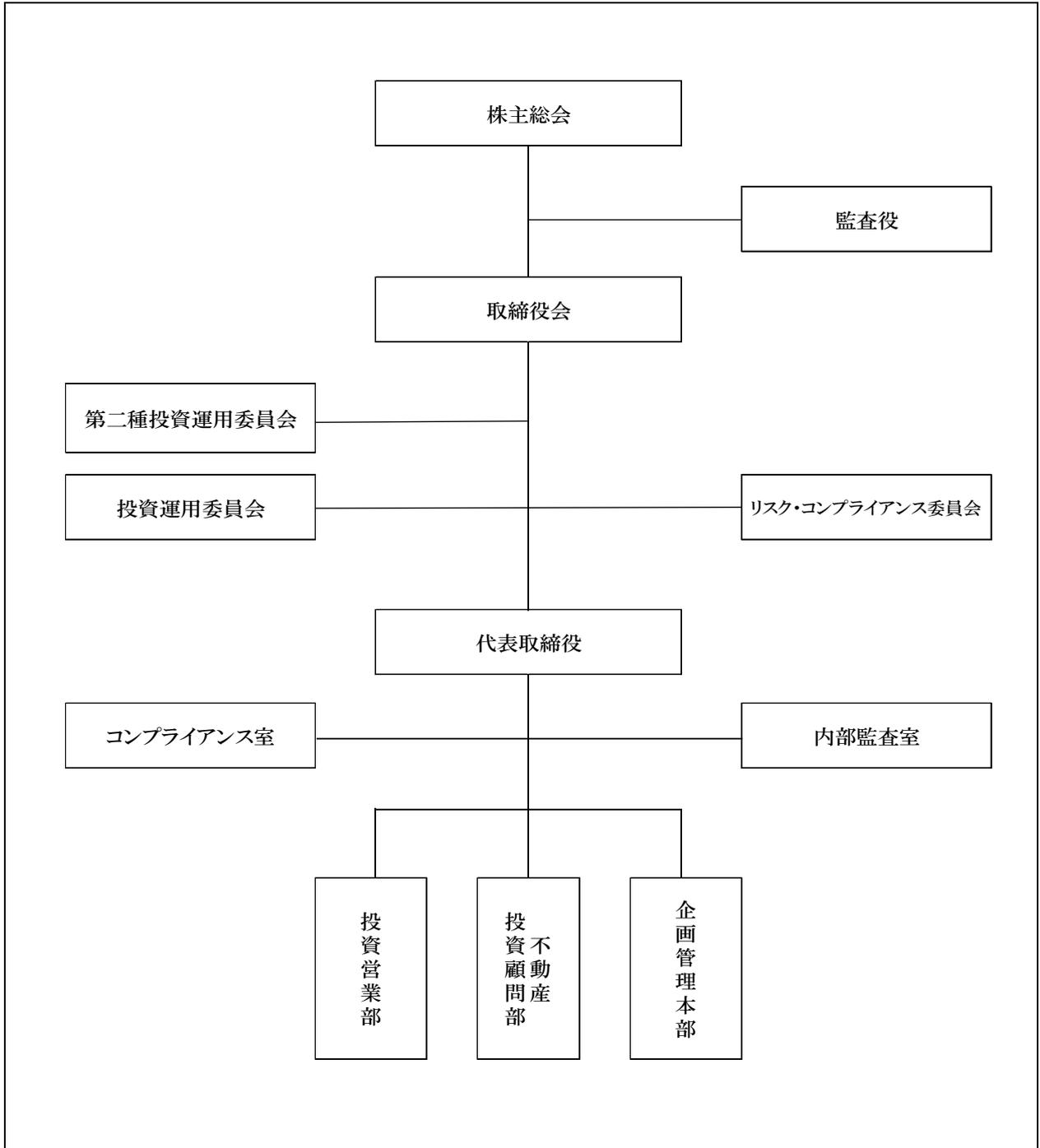
① 役職員総数 41 名

② 運用業務従事者数 8 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 16 年 0 ヶ月

③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	6	-	6,925	-	7	7	108,529	108,529
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	-	6,925	-	7	7	108,529	108,529
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		6	0	6,925	0	7	7	108,529	108,529

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		6	-	6,925	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		6	-	6,925	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、第二種金融商品取引業、投資運用業、不動産特定共同事業（第3号・第4号）、総合不動産投資顧問業に基づき顧客のニーズに応えるため多様なスキーム・形態で事業を行っております。

当社では、「顧客本位の業務運営に関する原則」に掲げる7原則のすべてを採択し、当社の業務運営方針として公表しております。また本原則の定着に向けた取組みについても適宜開示することに努めています。

業務遂行にあたっては、例えばファンド組成・ファイナンスアレンジメント等においては、構築された広範なネットワークから入手した豊富な物件情報の的確な分析に基づき、投資家様のニーズに合致した案件紹介を含む投資戦略をご提案しておりますが、当社の特徴として当社グループ会社との連携による公的不動産（PRE）への投資機会も提供することが可能です。

また、主力業務たるアセットマネジメント業務においては、アセットタイプを問わず、稼働型・開発型・リノベーション型等の様々なアセットマネジメントを手掛けており、投資物件・投資家利益の最大化を図るべく最適な運用計画を策定し実行しております。

そのほか、当社が手掛けるバックアップアセットマネジメント、ディスポジションアレンジ、コンサルティング業務等すべての業務において、顧客のため忠実かつ善良なる管理者の注意をもって、また「顧客本位の業務運営を実現するための方針」を遵守するのみならず、金融商品取引法その他関連法規並びに契約・約款等に則り業務を遂行しております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社では、不動産投資顧問部が、SPCとの投資一任契約・投資助言契約・不動産管理処分業務委託契約・アレンジメント契約等（その名称の如何にかかわらず、総称して「AM関連業務委託契約」という。）に基づく業務（以下「AM関連業務」という。）の受託にあたり、資産運用規程の定めに従い、商品企画、投資計画策定、SPC資産運用等の投資方針を立案いたします。

また、当該立案に際しても、社内規程等及び顧客本位の業務運営方針に従い以下の事項に留意しております。

- ・ 取得した不動産情報等の適切な管理と当該情報に基づく不動産等調査の実施
- ・ 外部業者及び社外専門家への業務委託により得られた不動産等取得価格の適正性判断
- ・ 調達条件・デット及びエクイティ割合・投資家にかかる適合性原則検証・スキームの遵法性・機能性を勘案したストラクチャーの適正性判断
- ・ 社内規程に従って策定された事業計画

コンプライアンス室は、不動産投資顧問部において受託を検討もしくは実施するAM関連業務に関し、案件紹介者・外部委託業者等を含む当該案件の関係者にかかる反社会的勢力の介在、利害関係者間取引等の利益相反やマネー・ローンダリングの有無等につき、コンプライアンス・レピュテーションリスク等の内包の有無の視点により、適宜確認し判断しております。

不動産投資顧問部は、当該AM関連業務の企画・立案及び実施にあたり、法令遵守と業務の誠実履行を含む業務適正性を図るため、リスク・コンプライアンス委員会・投資運用委員会・取締役会へ付議し、その受託の是非につき、これらの社内機関審議を経た上で決定されております。

なお、各委員会は、各々社内規程に基づき、法令等遵守事項やSPCより受託するAM関連業務にかかる意思決定の審議・承認を分掌しており、また、各委員会ともに、当社及び当該案件と利害関係のない外部専門家（リスク・コンプライアンス委員会は公認会計士資格も有する弁護士、投資委員会は不動産鑑定士）を特別委員として招聘し、その承認決議には当該特別委員の賛成を必須とすることで、各委員会での決議に客観性・適正性を確保しております。

各委員会の決議後、取締役会における審議・承認をもって当社内における機関決定を完了いたします。

意思決定のプロセスのいずれのステータスにおいても、策定した「顧客本位の業務運営を実現するための方針」及び金融商品取引法その他関連法令等に照らした、適正性・妥当性等の判断を行っております。また本原則の定着に向けた取組みについても適宜開示することにより、顧客との情報の非対称性を解消することを常に心掛けております。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資運用業務及び投資助言・代理業務

[報酬額・報酬の受領時期]

報酬及び報酬の受領時期に関しては、物件の種類・規模・地域・業務内容・遂行難易度・顧客のニーズに応える過程で必要となる費用等を総合的に勘案して、契約ごとに別途協議の上決定します。

会社名 株式会社フージャースキャピタルマネジメント

所在地 〒 100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目2番3号

電話 03-3243-8118 ファックス 03-3246-6024

HPアドレス <https://www.hoosiers-cm.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 藤井 幸雄

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第3309号 登録年月日 2022年1月6日

協会会員番号 012-03046

業務開始年月 2001年1月 資本金 1億円

作成部署 コンプライアンス室 電話 080-7115-4144

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	該当なし	

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社フージャースホールディングス	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位: 百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	32	71	-60	-53	340
2023年3月期	—	45	-56	-36	117
2022年2月期	—	177	82	54	154

5. 組織 (2024年3月末日現在)

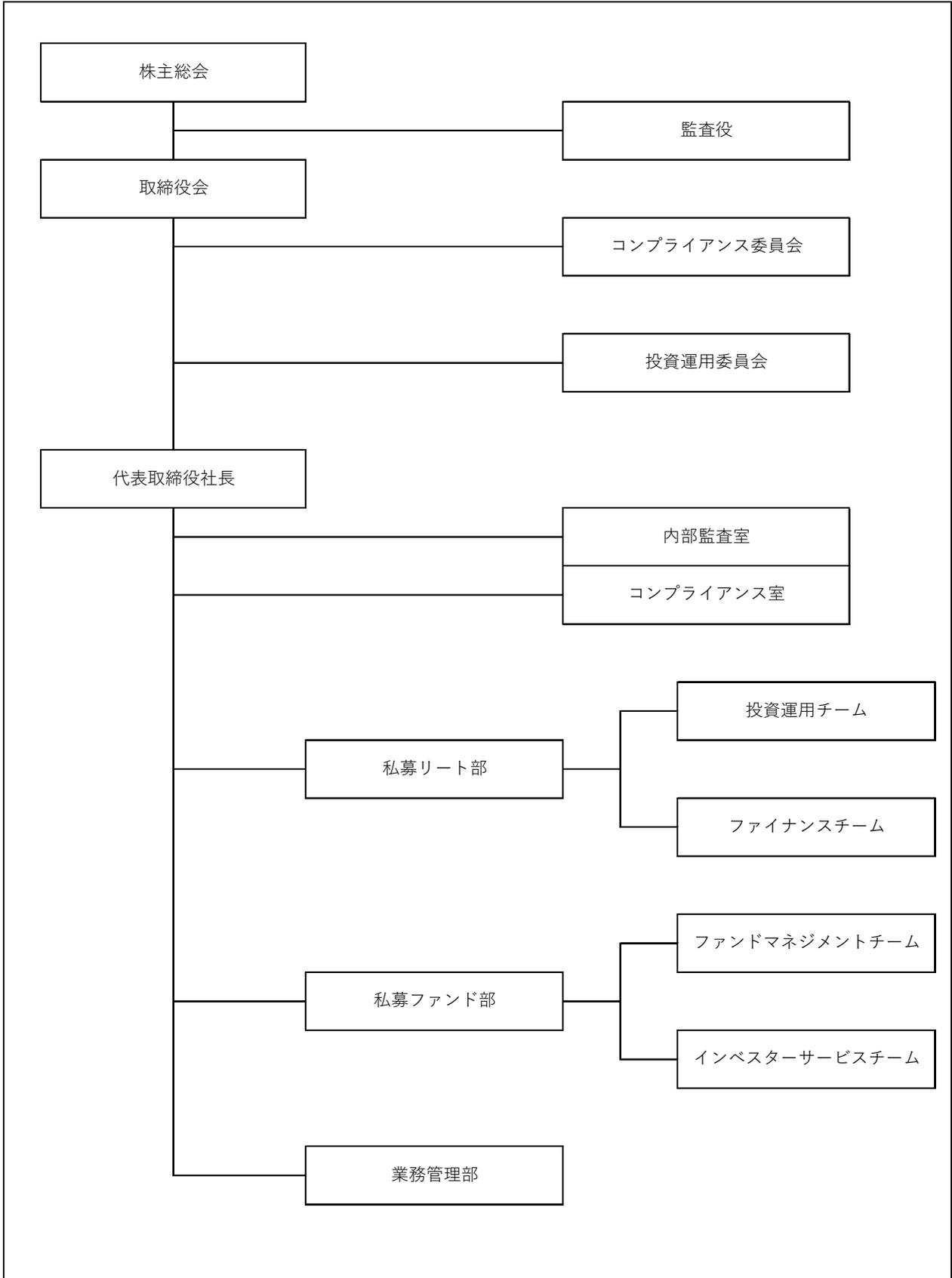
① 役員総数 16 名

② 運用業務従事者数 6.5 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 12 年 9 ヶ月

③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 5 名

<組織図>2024年3月末日現在



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	1	1	1	1	8	-	18,505	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	1	1	1	1	8	-	18,505	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		1	1	1	1	8	-	18,505	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		1	1	1	1
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		1	1	1	1
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、リートの資産運用会社として2019年8月に設立され、2022年3月よりフージャースプライベートリート投資法人の資産運用（主として住宅・高齢者施設・スポーツ施設）を開始してまいりました。2024年1月に私募ファンド事業を行うVermilion Capital Management(株)を吸収合併し、私募リート事業と私募ファンド事業を展開しております。私募ファンド事業を展開していた旧Vermilion Capital Management(株)は、2001年の創設時より、国内外の機関投資家とアドバイザー等との契約を締結し、国内不動産の私募ファンド（住宅・リゾート開発・メディカルビル・不良債権等）の組成運用を中心にビジネスを展開してきましたが、今後は海外投資家とのリレーションを一層強化し、国内外の不動産を対象としたファンド事業にも注力してまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

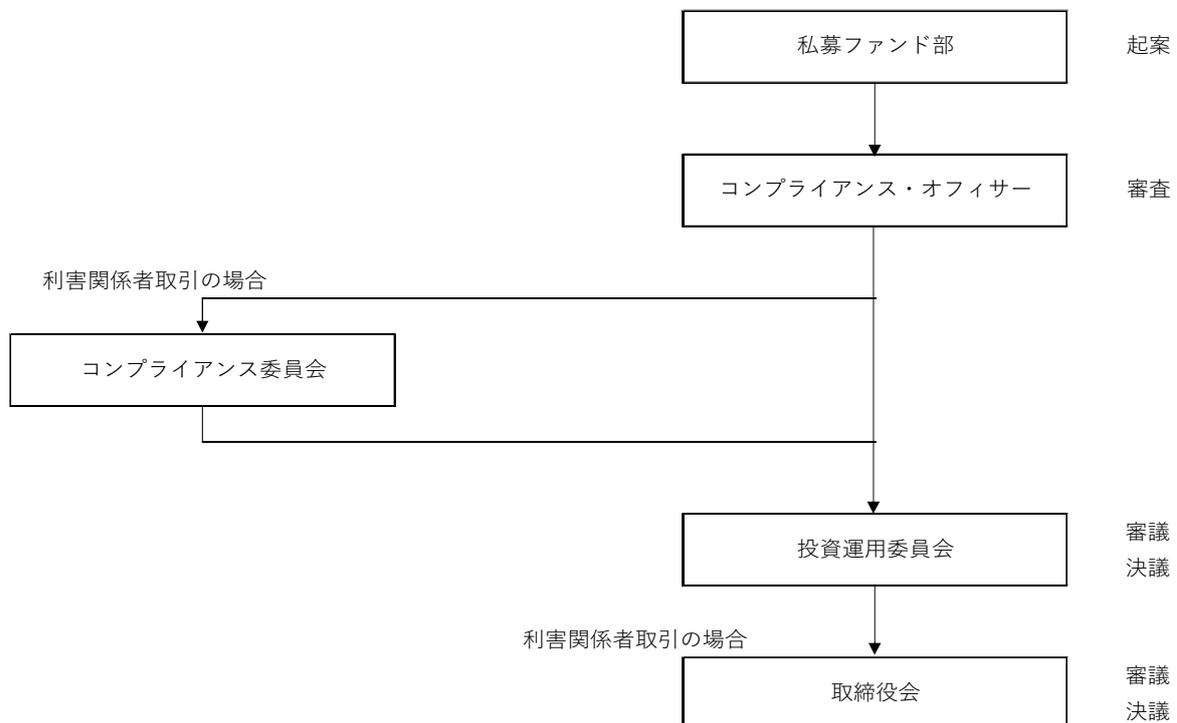
顧客契約資産の投資に関する重要な運用方針と業務執行は、投資運用委員会で審議し、決定されます。

（1）投資に関する方針・計画の策定

各ファンドのポートフォリオ戦略、資産の取得・売却に関する方針や計画を、投資運用委員会で審議のうえ決定し、私募ファンド部は、この方針や計画に則って、投資に係る取引や管理を実行します。

（2）資産の取得・売却の意思決定

資産の取得・売却等の投資判断に関する議案は、私募ファンド部ファンドマネジメントチームにより起案され、コンプライアンスオフィサーによる確認を経て、投資運用委員会の審議・決議により意思決定がなされます。但し、コンプライアンス上の疑義があると判断した場合や利害関係者間取引にあたる場合は、コンプライアンス委員会や取締役会の審議を経る必要があります。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬および投資助言報酬は、ファンドの特性や業務の内容等を踏まえて、契約毎にお客様と協議のうえ定めています。

会社名 株式会社フューチャープランニング

所在地 〒 150-0041 東京都渋谷区神南1丁目15番3号

電話 03-5457-7561 ファックス 03-5457-0860

HPアドレス www.future-planning.co.jp

代表者 代表取締役社長 久保田 康裕

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1474号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02566

業務開始年月 2006年6月14日 資本金 1.0億円

作成部署 投資運用部 電話 03-5457-7561

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	1. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
営業所	大阪支店	大阪府大阪市中央区淡路町三丁目2番1号2F

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
(株)日本石材	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

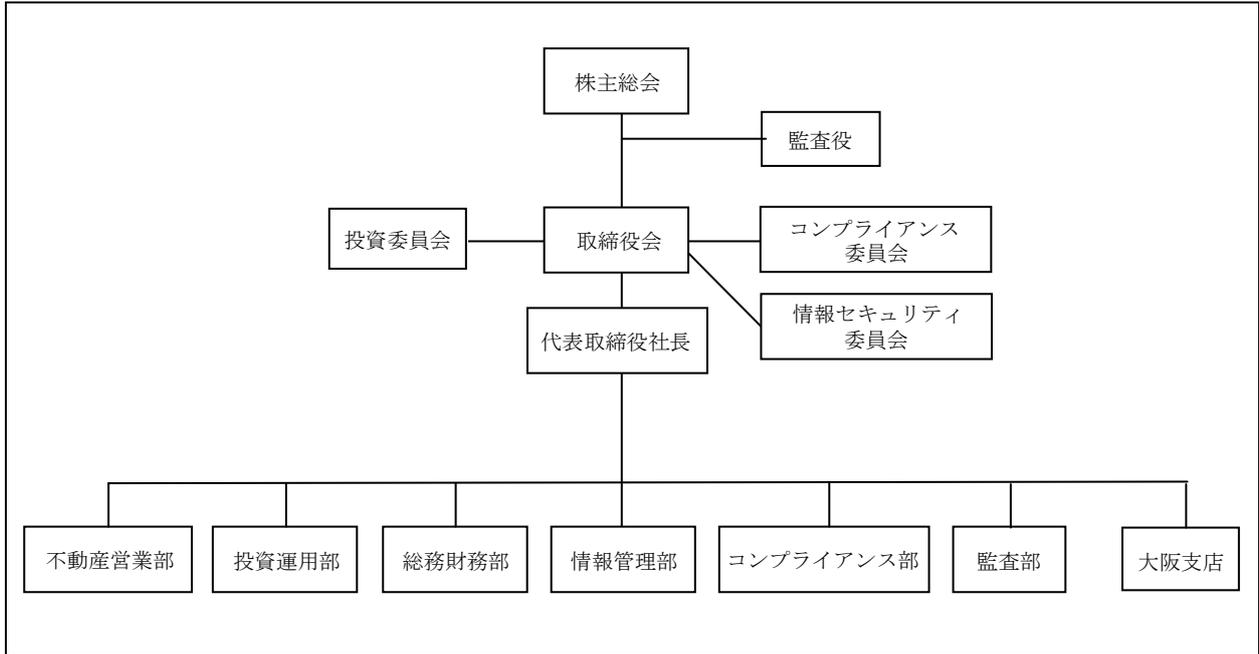
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	2	57	2	1	126
2023年3月期	3	45	-14	-14	125
2022年3月期	-	44	-21	-21	138

5. 組織

- ①役職員総数 9 名
- ②運用業務従事者数 1 名
内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 16 年 7 カ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国	不動産関連有価証券	1	1	9,366	9,366	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	1	1	9,366	9,366	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		1	1	9,366	9,366	0	0	0	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	1	9,366	9,366
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	1	9,366	9,366
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

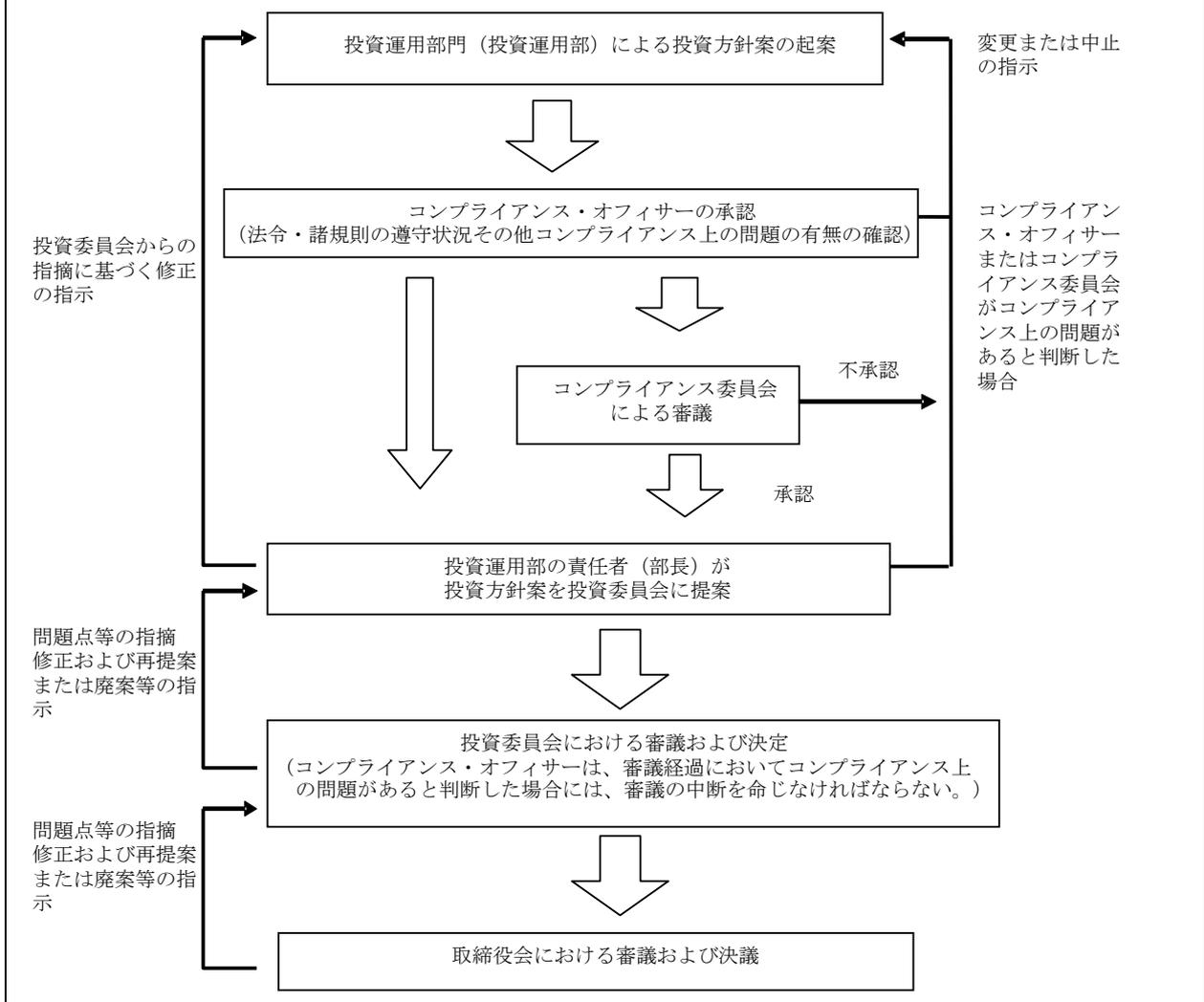
当社は、当社の行う資産運用が着実に成長することで安定した収益の確保を目指します。また、当社の投資運用の対象となる市場のみならず、金融市場、資本市場、一般的経済情勢等の外部要因も総合的に考慮した上で投資、運用を行います。なお、当社は事業に投資する「事業型ファンド」、また不動産に投資する「不動産投資ファンド」をそれぞれ運用いたします。

事業型ファンド / 当社グループは霊園開発および運営について豊富なノウハウを有しております。当社が着手した「事業型ファンド」の運用は、そうした強みをファンドビジネスに活かすための試みです。円滑なファンド運営には良好な運用資産が不可欠です。当社は運用資産とするための霊園や納骨堂（または用地）に投資します。投資対象となる霊園・納骨堂の立地、開発（建物）の状況および関係法令遵守、近隣同業の状況、当該事業への需要見込み、予想される運営費用ならびに宗教法人等霊園・納骨堂の開発・運営関係者等に関して調査、分析を行います。その上で、投資利回りや将来の環境変化等を総合的に判断して、投資対象となる事業を選定します。また、当社グループ企業が行う他事業も対象としたファンド組成も視野に入れております。

不動産投資ファンド / 投資対象となる不動産の立地、建物の状況、売買・賃貸の需要見込みおよび予想される維持・管理費用等に関して調査、分析を行います。その上で、投資利回りや将来の環境変化等を総合的に判断して、投資対象となる不動産を選定します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

資産の運用にかかる投資方針の決定、運用資産の取得、売却にかかる計画案の作成等に関する具体的な意思決定プロセスは、以下のとおりです。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資運用業務に係る報酬については、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に、次の報酬体系に基づき、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、別途顧客と協議の上決定するものとします。

①期中運用管理に係る報酬

原則、投資対象となる不動産信託受益権を含む不動産関連資産の保有期間中における当該不動産関連資産から生ずる賃料収入等の売上収入の総額または顧客の保有資産の総額に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に0.5%から5.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額。

②不動産関連資産の取得に係る報酬

原則、投資対象となる不動産信託受益権を含む不動産関連資産の取得価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に0.5%から3.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額。

③不動産関連資産の売却に係る報酬

原則、投資対象となる不動産信託受益権を含む不動産関連資産の売却価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に0.5%から3.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額。

④不動産関連資産の売却に係る成功報酬

不動産関連資産の売却時においては、上記③の報酬と共に当該不動産関連資産の売却に伴う売却利益（売却益から売買手数料、消費税等の諸経費を差し引いた額。）に応じて、アセットマネジメント契約毎にインセンティブ料率（1%から50%の範囲において定める料率。）を乗じて算出した成功報酬額。なお、不動産関連資産の売却時において、売却損失が生じた場合は、成功報酬は受領しないものとします。

11. その他、特記事項

当社は、資産運用の新しいカタチを追求する企業です。

- 運用は不動産を中心とし、収益性と安定性を追求します。
また、収益性と安定性のみならず社会福祉も視野に入れた各種事業も運用対象といたします。
- ビジネスを構築する上で、変貌するわが国の不動産市場と社会的要請となっている少子高齢化社会への対応を視野に入れ、両者のマッチングを社是としております。

会社名 ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社

所在地 〒 105-0022 東京都港区海岸 1-2-20 汐留ビルディング 15階

電話 03-6860-5501 ファックス 03-6860-5502

HPアドレス <https://www.hcmp.jp>

代表者 代表取締役社長 森井 由之

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1048号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02042

業務開始年月 2007年2月 資本金 334百万円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03-6860-5501

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当無し		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
三菱HCキャピタル株式会社	66%		%
株式会社日本政策投資銀行	34%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	145	749	114	82	484
2023年3月期	105	665	46	34	422
2022年3月期	105	614	79	54	421

5. 組織

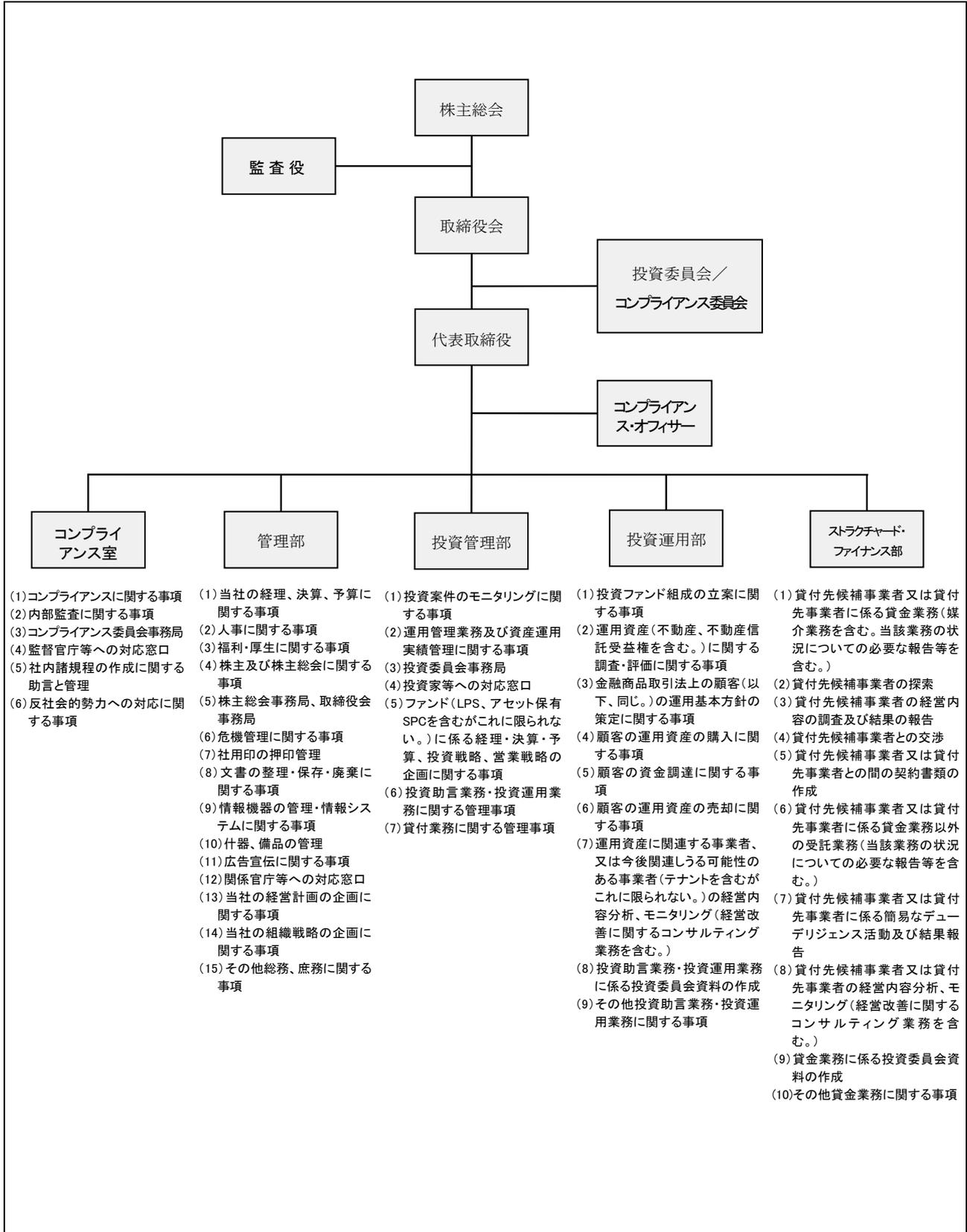
①役職員総数 32 名

②運用業務従事者数 7 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 18 年 7.5 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図> (2024年3月末現在)



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	13	2	32,528	10,400	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	13	2	32,528	10,400	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		13	2	32,528	10,400	-	-	-	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	13	2	32,528	10,400
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	13	2	32,528	10,400
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は株主である三菱HCキャピタル株式会社と株式会社日本政策投資銀行のリソースを総合的に活用し、医療法人・介護事業者向けに、事業再生・拡張のための資金のみならず、中長期の財務戦略や事業計画の策定支援等、様々な支援機能を提供することを目的としている。

当社が投資運用を行うファンドは医療・介護に特化したファンドであり、本ファンドの投資理念は以下の通りである。

- ①本ファンドの目的は、今までの間接金融では解決することができなかった医療・介護の資金調達の課題にソリューションを提供することにある。病院や介護事業者の再生に関わるファイナンスから経営改善のための資産流動化、新しい病棟建設のための開発型流動化まで、様々な資金ニーズに応じていく。
- ②ヘルスケア事業の再生や価値創出に重点を置いた投資ファンドとして、対象資産・事業ヘリスマネーを投じることで、事業継続性が困難な状況から財務的改善を促すとともに、事業の高付加価値創出を図る。
- ③各投資対象に対し、市中金融機関と本ファンドにおけるデット・エクイティの投融資ストラクチャーを最適化していくことで、三位一体となって再生事業の実現を目指す。

9. 投資に関する意思決定プロセス

- ①投資運用部は、候補案件の中から顧客の投資目的やガイドラインに照らし合わせて投資対象となり得る案件を選別する。
- ②投資運用部は、選別した案件につき、追加の必要情報（過去の財務情報及び当該年度の収支見込み情報、事業計画書、人員構成、その他経営管理資料）を入手（必要に応じて秘密保持契約を締結する。）し、さらに調査・検討した上で、引き続き顧客の投資目的に合致すると判断した案件につき、予想CFや投資案件・投資先概要及び事業計画、収支計画、投資性採算資料、その他の関係書類を作成する。
- ③投資運用部は、当該投資に関する売主等との購入意向表明書の締結、デューデリジェンス、売主等との交渉等、当該投資に関わる準備作業を開始する。なお、不動産取引の価格は、第三者機関が算定した不動産鑑定評価額に当社の定める一定範囲内での料率を乗じた額を加減して算出する。また、当社の利害関係者（当社役職員、親会社、関係会社、受託中の特別目的会社等）との取引においては、第三者機関が算定した不動産鑑定評価額に対して20%を上限とした料率を乗じた額を加減して算出する。
- ④コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の決議を要すると判断した案件については、投資委員会への上程に先立ち、コンプライアンス委員会での決議を経るものとする。但し、利害関係者取引に当たる案件に関しては、上記に関わらず、必ずコンプライアンス委員会の決議を経るものとする。
- ⑤投資委員会は上記①乃至④の結果を踏まえ、当該投資に関する可否を含めた投資内容を決定する。
- ⑥投資運用部は、上記⑤の決定を受け、当該投資の実行に必要な手続きを行う。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

①資産運用に関する報酬

投資期間中：顧客と別途合意した期間における報酬は、顧客の各事業年度の開始日における出資コミットメント金額の総額に対して、原則として1.0%～3.0%（年率）の範囲内で、別途顧客との間で合意を得た報酬率を乗じた額とする。

投資期間経過後：上記投資期間経過後の報酬は、各事業年度の開始日における各ファンド出資者の出資残高総額に対して、原則として1.0%～3.0%（年率）の範囲内で、別途顧客との間で合意を得た報酬率を乗じた額とする。

②成功報酬

顧客との協議に基づき個別の状況を勘案した上で成功報酬を個別に定めることができるものとする。基本となる報酬体系としては、顧客との間で予め設定されたIRR（内部収益率）等の運用成績指標を上回る運用収益を顧客が享受した場合において、当該差益分に対して顧客との間で合意を得た報酬率を乗じた額とする。

会社名 ベントール・グリーンオーク株式会社

所在地 〒 107-0061 東京都港区北青山一丁目2番3号

電話 03 (6872) 5900 ファックス 03 (6872) 5910

HPアドレス <https://bgo.com/>

代表者 代表取締役 シュミット・フレデリック・カツロ

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2213号 登録年月日 平成21年6月17日

協会会員番号 012-02673

業務開始年月 平成21年6月17日 資本金 1億1000万円

作成部署 コンプライアンス 電話 03-6872-5900

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
BGO Holdings (Cayman), LP	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	1,185	2,318	836	586	2,001
2022年12月期	775	1,702	493	280	1,415
2021年12月期	860	1,670	420	621	1,134

5. 組織

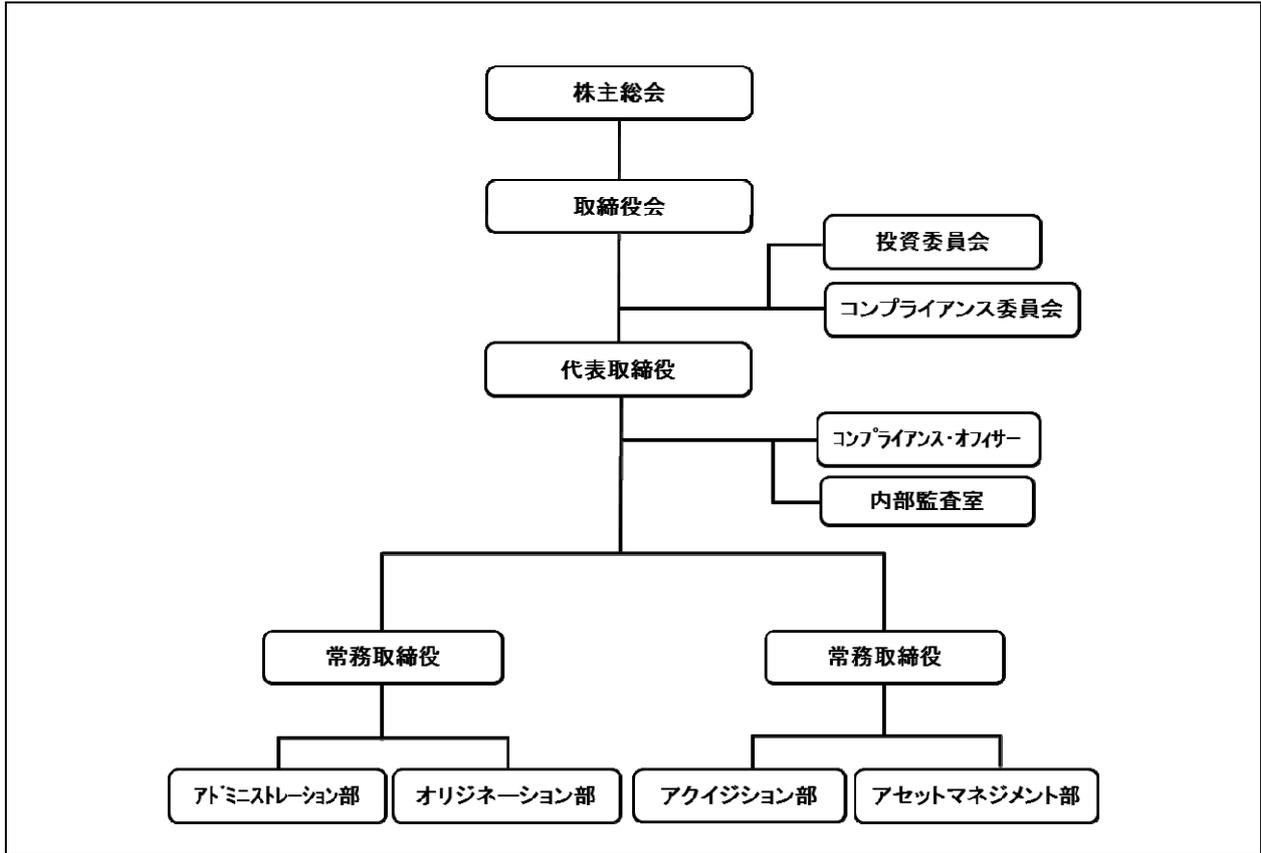
①役職員総数 28 名

②運用業務従事者数 19 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 23 年 〇 月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	6	-	256,092	-	-	-	-	-
	その他	2	-	2,092	-	-	-	-	-
	国内 合計	8	-	258,184	-	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		8	-	258,184	-	-	-	-	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		6	-	256,092	-
国内 その他		2	-	2,092	-
国内 合計		8	-	258,184	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 当社では、グローバルな不動産投資プラットフォームにおける豊富な投資経験と深い専門知識を持つプロフェッショナルメンバーが運用を手掛けております。投資家ニーズに的確に対応した運用及びアドバイザーサービスを提供することで、投資家利益の最大化を図ります。
- 利益相反に十分に配慮するとともに、投資案件ごとに最適なストラクチャーを検討します。
- 国内外の大手企業や、主要金融機関等との強固なリレーションシップを活用し、様々な投資機会を獲得しております。
- バリューストック戦略においては、主要な投資対象は東京、大阪、名古屋などの大都市圏に立地するオフィス、商業、ホテルであり、各案件ごとに最適なバリューストックを行った上で、中長期でのエクジットを目指します。またコアプラス戦略においては、東京、大阪等の大都市圏に立地する住宅、オフィスを主要な投資対象とし、長期的に安定的な利回りの達成を目指します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

資産の運用等に係る業務運営体制

- 投資不動産の取得・売却の決定に際しては、専門家の意見や調査結果を踏まえた上で、当該投資不動産に関するデューデリジェンスを実施し、当該投資不動産が中長期的に生み出すキャッシュフローの予測に基づく収益還元価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い、投資の可否を決定します。
- 当社は、以下のプロセスに従い、投資に関する意思決定を行います。
 - (ア) 取得：アキュイジション部によるデューデリジェンスの結果を踏まえた上で、アセットマネジメント部が投資適格として選定した投資対象不動産等の取得について、アセットマネジメント部が起案する運用方針に基づき、投資委員会が投資採算性、運用方針の妥当性等を審議し、決議します。
 - (イ) 年度計画：アセットマネジメント部が起案する年度運用計画案及び資産管理計画案に基づき、投資委員会がファンドの運用目標等の観点から審議し、決議します。
 - (ウ) 売却：アセットマネジメント部の起案内容に基づき、投資委員会が売却価格の適正性等を審議し、決議します。
 - (エ) 上記(ア)乃至(ウ)いずれにおいても、社内規程等でコンプライアンス委員会の決議が求められる場合、又は、投資委員会の審議において法令遵守の観点から懸念があると判断された場合においては、投資委員会は議案をコンプライアンス委員会に回付し、投資委員会の承認に加えてコンプライアンス委員会の承認を得るものとします。
 - (オ) 投資委員会及びコンプライアンス委員会にて承認された資産購入・運用計画・売却等を、アセットマネジメント部が実行します。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

- 投資運用業務に係る報酬及びその支払い時期等の条件は、当該業務について顧客との間で個別に締結される契約に基づき定めます。
- 投資助言業務に係る報酬は、原則として、投資顧問契約の期間中、助言の対象となる契約資産額に対して、0.5～5%（年率・税込）の基本報酬率を乗じて算出いたします。なお、基本報酬率及び成功報酬を含む報酬の詳細は、助言の方法、助言対象とする有価証券等の種類及びサービスの内容に応じて、契約締結時に顧客との合意により決定します。

11. その他、特記事項

当社は、カナダの大手生命保険グループSunLife Financial Inc.傘下の世界規模の不動産投資顧問会社であるBGOグループの、日本における投資プラットフォームです。BGOグループは、北米、欧州、アジアにおいてビジネスを展開し、現在27拠点にてオフィスを展開しております。

会社名 株式会社ボルテックス投資顧問

所在地 〒 102-0071 東京都千代田区富士見2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム23F

電話 03-3221-3300 ファックス 03-3239-7337

HPアドレス <https://www.vortex-ia.co.jp/>

代表者 代表取締役 五味 勝彦

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第3015号 登録年月日 2018/10/4

協会会員番号 第012 - 02804号

業務開始年月 平成29年5月2日 資本金 50,000,000

作成部署 管理部 電話 03-3221-3300

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社ボルテックス	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門 収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	308	308	192.5	130.6	452.0
2023年3月期	364	364	271.1	180.1	322.0
2022年3月期	135	135	45.2	30.0	141.9

5. 組織

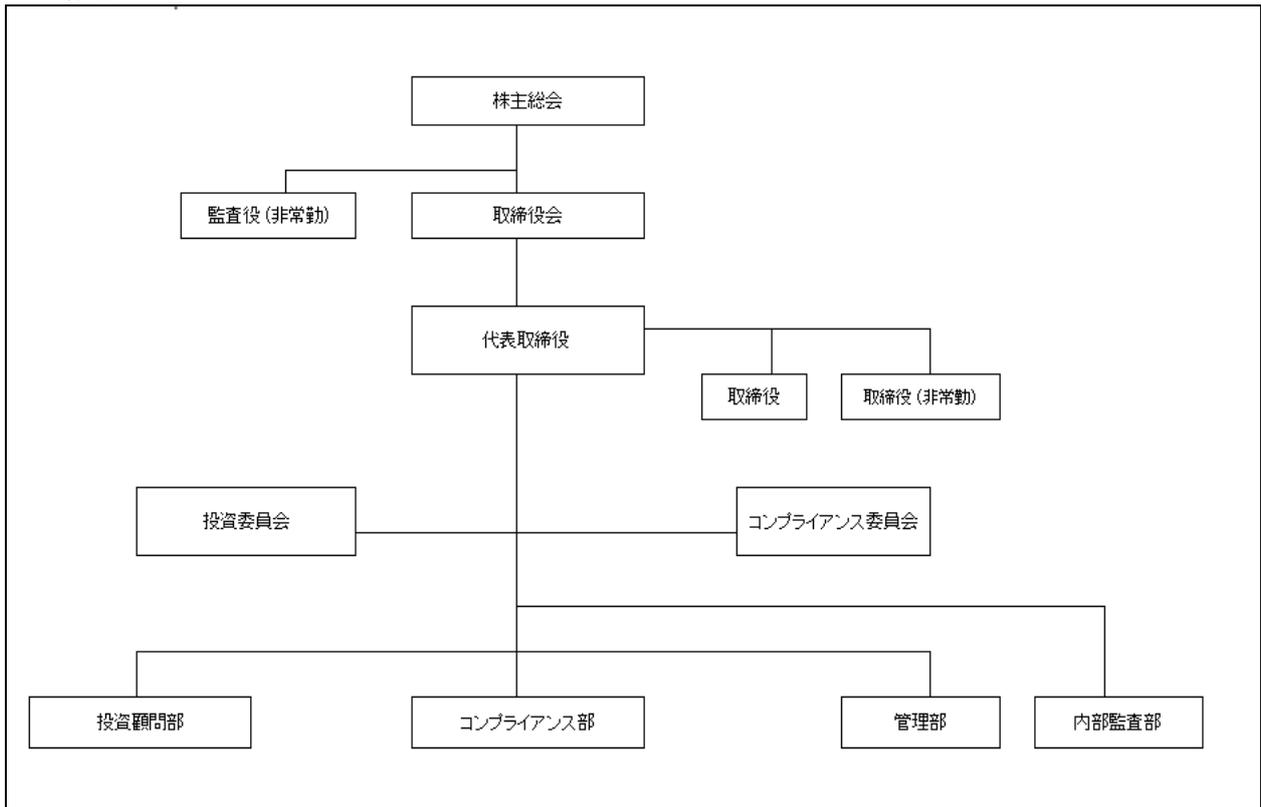
①役職員総数 11 名

②運用業務従事者数 4 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 12 年 1 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	4	-	28,642	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	0	0	0	0	4	0	28,642	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		0	0	0	0	4	0	28,642	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	0	0	0	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

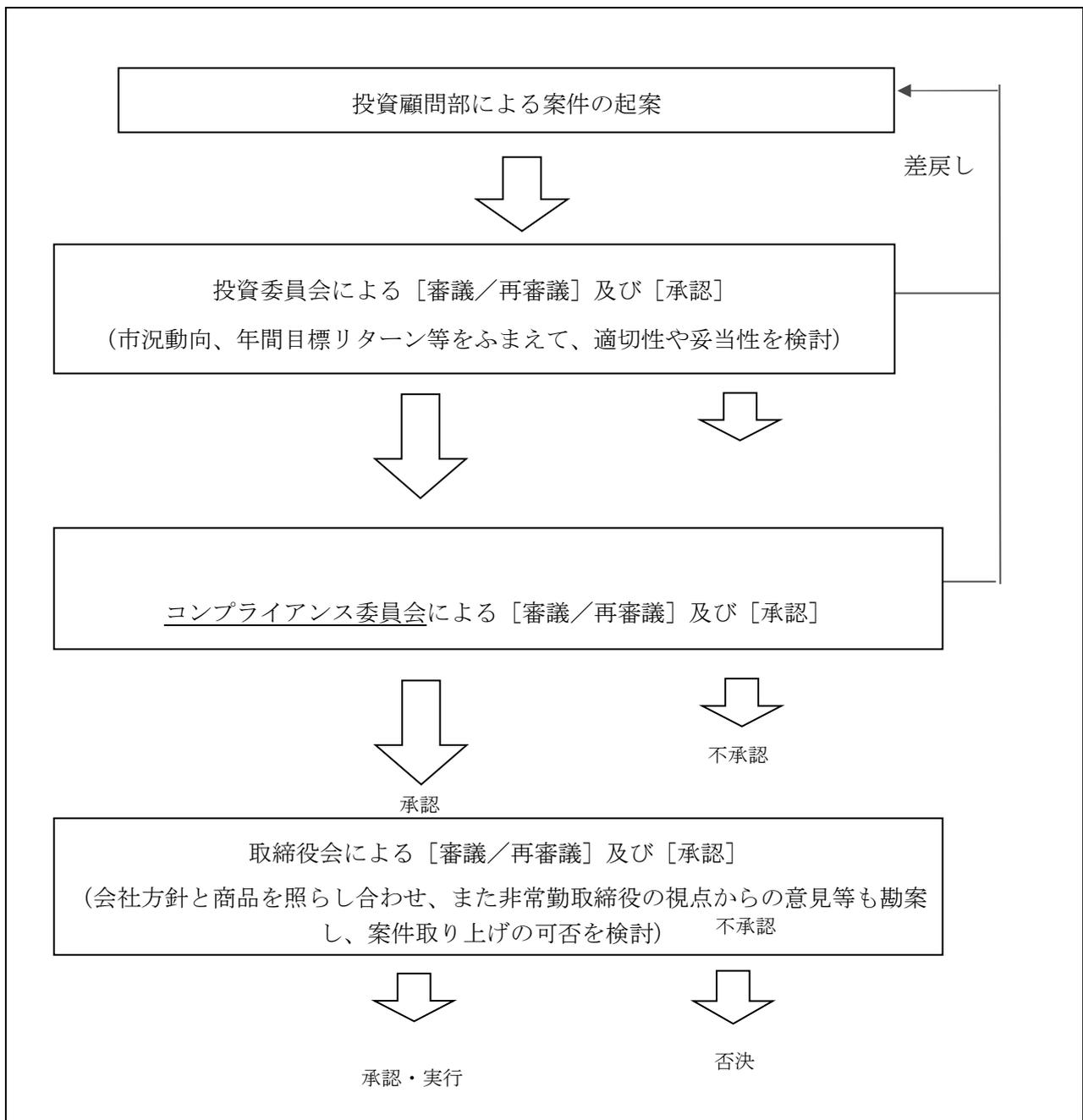
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は株式会社ボルテックスの100%子会社として、親会社ボルテックスや当社独自のネットワークや区分所有オフィスの知見・ノウハウを最大限活用してファンド事業を行っています。

不動産投資については、優良な地域の優良物件を厳選し、継続的な成長と安定した運用成果を目指します。

不動産投資の対象は、主にオフィスビルとし、資産取得にあたっては、物件の遵法性や市場の変動による投資リスクも勘案して、オポチュニスティック型からコア型まで、投資家のニーズに合わせた運用を提供いたします。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約と第二種業契約に関する報酬は、投資対象や運用手法を勘案しお客様との協議により決定します。投資助言契約についての標準的な報酬は、アップフロントフィーが購入価格の0.5～1%、期中のアセットマネジメントフィーが購入価額の0.5%程度、パフォーマンスフィーがエクイティIRR（税前）が契約基準値を超える部分の5%程度となります。

11. その他、特記事項

--

会社名 株式会社マックスリアルティ

所在地 〒 107-0052 東京都港区赤坂1-11-30

電話 03-6550-9300 ファックス 050-3385-0295

HPアドレス <https://www.maxrealty.co.jp>

代表者 代表取締役執行役員副社長 甲斐 泰正

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1072号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02362

業務開始年月 平成14年12月 資本金 1.5億円

作成部署 経営企画部 電話 03-6550-9300

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
SMFLみらいパートナーズ株式会社	51%		%
株式会社ザイマックス	40%		%
株式会社三井住友銀行	5%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

決算期	投資顧問部門・ ファンド運用部門収益	全体収益	経常損益	(単位：百万円)	
				当期純損益	純資産額
2024年3月期	779	1,758	521	348	3,228
2023年3月期	256	3,151	462	318	2,983
2022年3月期	173	1,619	441	297	2,775

5. 組織

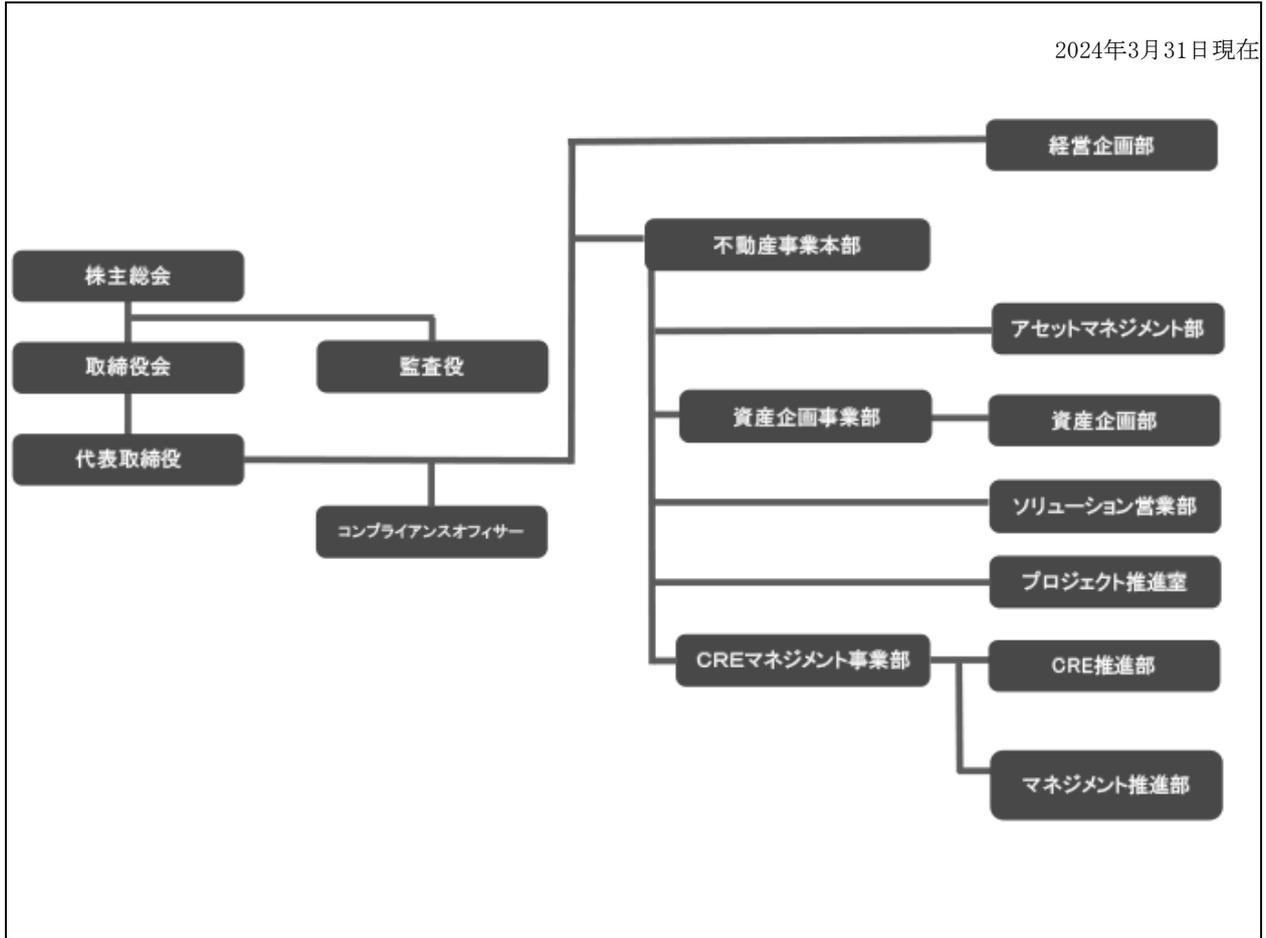
①役職員総数 74 名

②運用業務従事者数 14 名

内 ファンド・マネージャー数 12 名、平均経験年数 3 年 〇 月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 20 名

<組織図>



7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	1	-	15,022	-	7	-	72,675	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	1	-	15,022	-	7	-	72,675	-
海外	不動産関連有価証券		-	-	-	-	-	-	-
	その他		-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計		-	-	-	-	-	-	-
総合計		1	-	15,022	-	7	-	72,675	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	-	15,022	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	-	15,022	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

(ファンド運用業)

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用	投資助言
		金額	金額
国内	ファンド運用	50,697	-
	その他	-	-
	国内 合計	50,697	-
海外	ファンド運用	-	-
	その他	-	-
	海外 合計	-	-
総合計		50,697	-

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、_件。

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内株式特化	国内その他	海外株式特化	海外その他	グローバル 株式特化	グローバル その他
件数	-	9	-	-	-	-
金額	-	50,697	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

不動産と金融の豊富なノウハウ融合の下、不動産ファンドの組成から出口まで、独自の強みを生かしたサービスを提供いたします。

	業務内容	強み
ファンド組成	<ul style="list-style-type: none"> 物件の探索 投資戦略の立案 レンダー等関係者のアレンジメント デューデリジェンス クロージング実務 	<ul style="list-style-type: none"> 豊富なネットワークを活用した幅広い不動産の情報収集力。 不動産の目利きによる物件選定力。 投資家のニーズに合わせたオーダーメイドの投資提案力。 国内外金融機関との強いリレーション。
期中運営	<ul style="list-style-type: none"> リーシング戦略の立案 適切なコスト管理 戦略的な修繕計画の策定 キャッシュフロー管理 投資家等関係者への報告 	<ul style="list-style-type: none"> 適切な運用戦略の立案と確かな実行力。 スポンサーと協業することでAM・PM・BM一体となった効率的な運営が可能。 金融に精通した社員による金融機関との折衝力。 正確なレポート能力。
出口戦略	<ul style="list-style-type: none"> 売却戦略の立案 マーケティング分析 売却候補先との交渉 リファイナンスのアレンジメント ファンドリストラクチャリングの提案 	<ul style="list-style-type: none"> 相対での売却から入札形式の売却まで幅広い売却実績。 豊富なネットワークを活用した、購入ニーズの発掘力。 リファイナンス・リストラクチャリングを実現させる企画力。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社の運用する投資対象資産は不動産（不動産を原資産とする有価証券を含む）ですが、投資に関する意思決定プロセスは、原則として以下のとおりです。

- 不動産投資運用業務を遂行するに際して不動産を購入する場合、資金調達をする場合、再委託先等を選定する場合、不動産投資運用業務を受託したファンドの年間計画における当社の意思決定はアセットマネジメント部又は資産企画事業部が起案した上で、不動産投資運用業務を遂行するに際して不動産を売却する場合の当社の意思決定はアセットマネジメント部が起案した上で、コンプライアンス委員会、投資委員会、代表取締役の順に審査し決裁するものとする。
- 不動産の取得に際しては、ERを取得した上で、当社の定める事項に基づき遵法性を審査するものとし、鑑定評価を取得するものとする。
- コンプライアンス委員会においては、議決権を有するすべての委員の過半数の賛成により採択されるが、コンプライアンスオフィサー及び外部の有識者の賛成は必須とする。また、投資委員会においては、議決権を有するすべての委員の過半数の賛成により採択されるが、外部の有識者の賛成は必須とする。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬及び報酬の支払時期

投資運用業務及び投資助言業務に係る報酬及びその支払時期は、それぞれのお客様との交渉を通じて締結されるアセットマネジメント契約に基づき個別に定めています。なお、想定される報酬及びその支払時期は概ね以下の通りです。

- (1) 基本運営報酬・・・・・・・・年間対象となる資産価格の0.3%～0.5%程度
- (2) インセンティブ報酬・・・お客様に生じた利益が事前に定めた想定を超過した場合、当該超過額の10%～20%程度
- (3) 売却関連報酬・・・・・・・・顧客資産の売却に係る報酬として資産価格の0.3%～1.5%程度

11. その他、特記事項

会社名 マリモ・アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 105-0001 東京都港区虎ノ門二丁目3番17号 虎ノ門二丁目タワー 5階

電話 03-6205-4755 ファックス 03-6205-4756

HPアドレス <https://marimo-am.co.jp/>

代表者 代表取締役 北方隆士

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2885号 登録年月日 平成27年12月17日

協会会員番号 012-02929

業務開始年月 平成27年6月2日 資本金 1億円

作成部署 財務管理部 電話 03-6205-4755

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	1. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	本店	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号 虎ノ門二丁目タワー5階

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社マリモ	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年 7月期	21	485	256	174	375
2022年 7月期	21	393	212	142	342
2021年 7月期	23	268	104	69	270

5. 組織

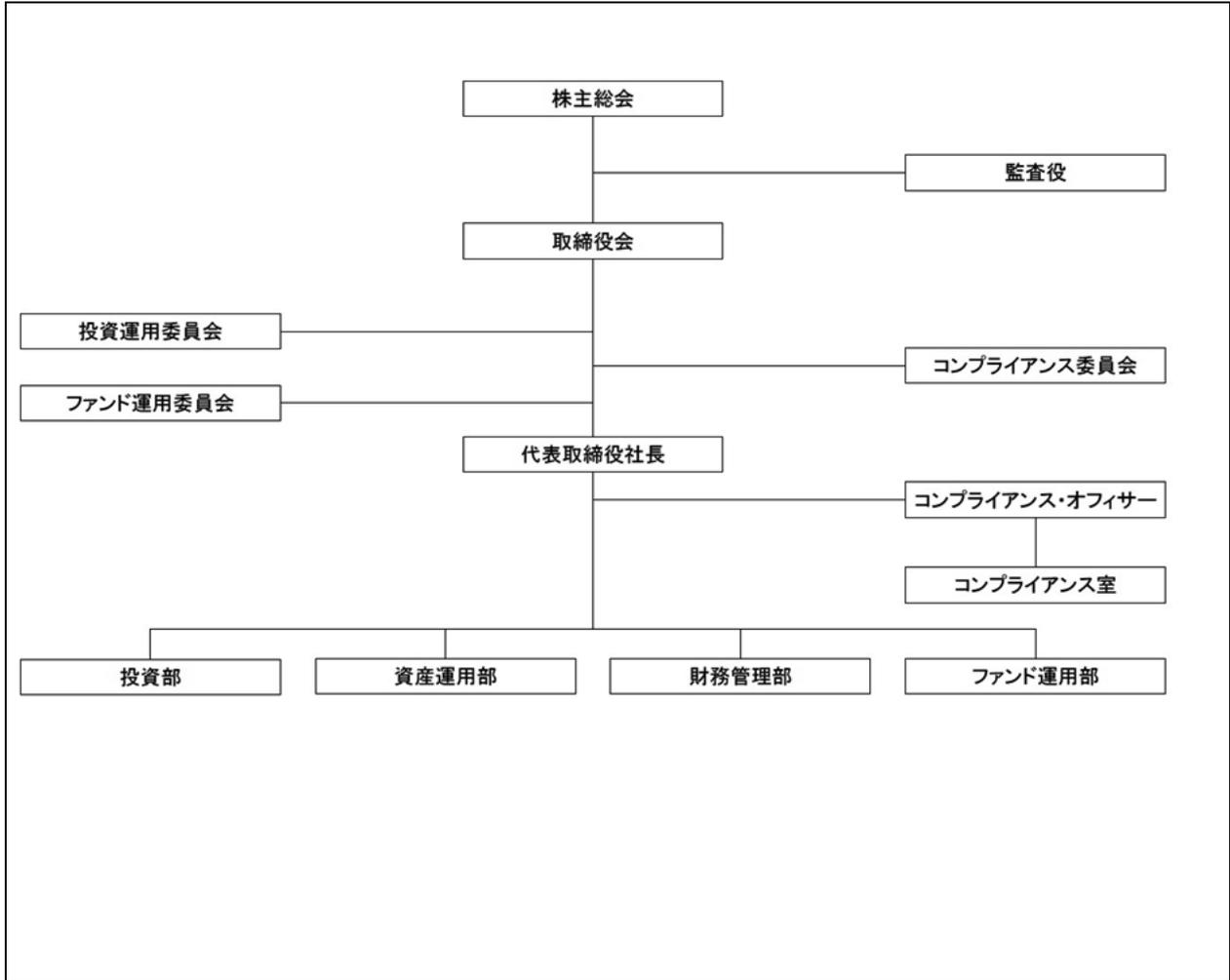
①役職員総数 19 名

②運用業務従事者数 7 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 5 年 6 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 8 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（ 2024年 3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		-	-	-	-	-	-	-	-

②投資対象別運用状況（ 2024年 3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		-	-	-	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

マリモ・アセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、本資産運用会社が行う金融商品取引業の運営にあたっては、金融商品取引業の本旨に則し、投資法人又は私募ファンドのため忠実にかつ善良な管理者の注意をもって運用資産の運用その他の業務を遂行します。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に加えて、不動産等を主たる投資対象とする私募ファンド（以下「私募ファンド」といいます。）の運用等を行っております。

本資産運用会社は、こうした私募ファンドに係る運用業務を行い、複数業務を展開することで資産運用機能の多様化を図り、マリモ地方創生リート投資法人の資産運用会社として安定した経営基盤の構築と資産運用スキルの向上に資することができるものと考えております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

ファンド運用部長及び財務管理部長は、関連契約の定めに従い、必要な資産管理計画（以下「資産管理計画書」という。）を起案する。資産管理計画書は、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議される。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、ファンド運用委員会に上程され、審議及び決議される。ファンド運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されるものとする。

なお、コンプライアンス・オフィサーは、ファンド運用部長及び財務管理部長に対し修正及び再提出の指示をすることができ、コンプライアンス委員会は、ファンド運用部長及び財務管理部長に対し修正及び再上程又は廃案の指示をすることができる。

また、取締役会又はファンド運用委員会において必要と認めるときは、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻される。資産管理計画書が策定又は変更された場合、ファンド運用部担当者は、関連契約の定めに従い私募ファンドの営業者その他関連契約において定められる報告先に対して報告する。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬額・報酬料率等については、ファンドの特性、業務内容等を踏まえ、契約ごとに顧客と協議の上、決定することとしております。

11. その他、特記事項

24年3月末現在においては、運用している私募ファンドはございません。

7/17付で本資産運用会社の本店を移転しております。なお住所・連絡先は新住所のものを記載しております。

会社名 丸紅アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0004 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 大手町ビル5階

電話 03-6256-0200 ファックス 03-3217-3310

HPアドレス https://www.marubeni-asset.com

代表者 代表取締役社長 横山 禎之

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1914号 登録年月日 2008年6月20日

協会会員番号 012-02727

業務開始年月 2007年11月 資本金 0.5億円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-6256-0200

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
丸紅株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

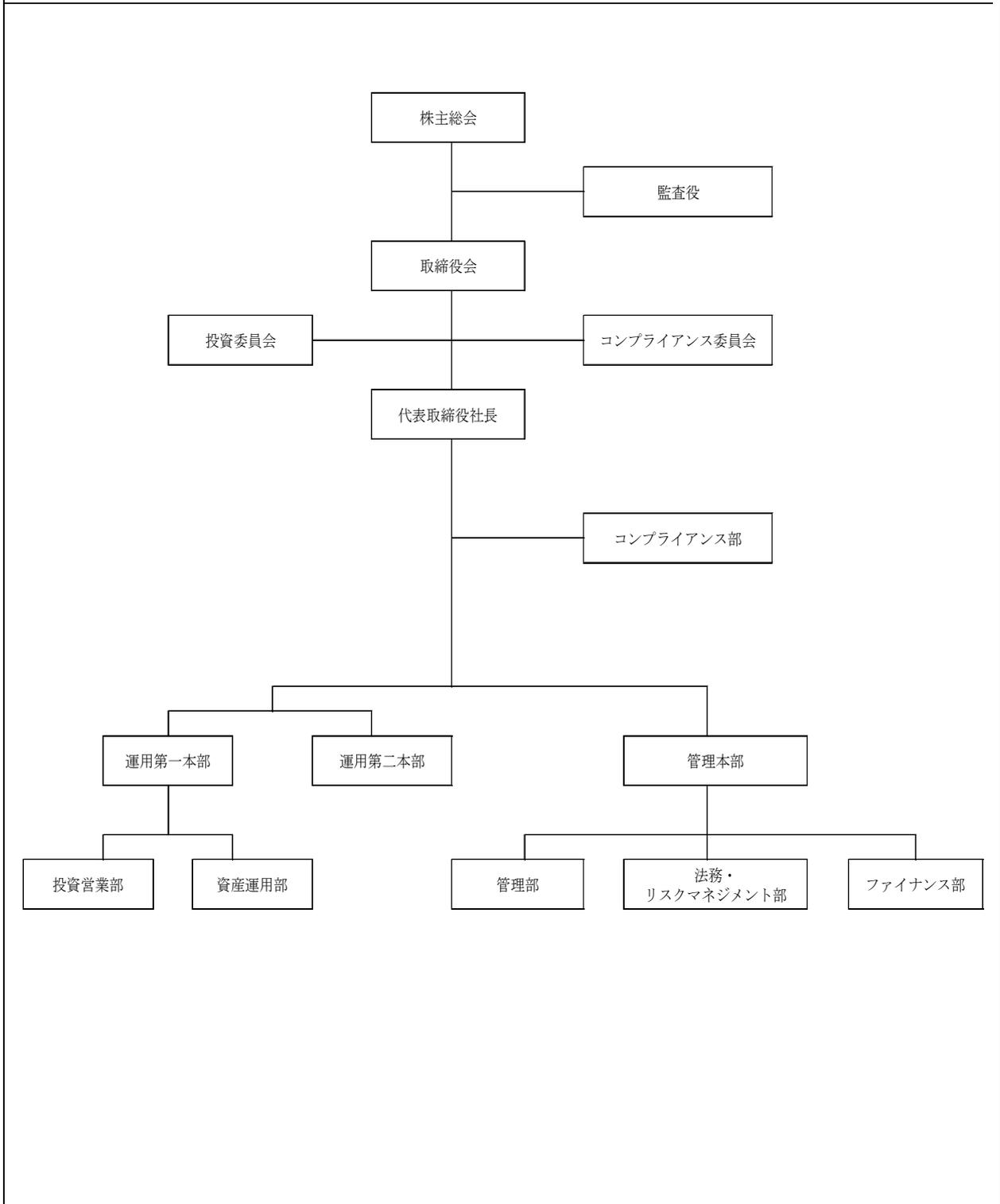
決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	859	3,590	2,551	1,666	2,078
2023年3月期	963	3,497	2,423	1,610	2,021
2022年3月期	727	2,820	1,984	1,296	1,707

5. 組織

①役職員総数 62 名②運用業務従事者数 41 名内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 9 年 9 カ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 24 名

<組織図>

2024年3月末日現在



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	4	1	5,563	1,425	8	0	142,780	0
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内合計	4	1	5,563	1,425	8	0	142,780	0
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		4	1	5,563	1,425	8	0	142,780	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	4	1	5,563	1,425
国内その他	—	—	—	—
国内合計	4	1	5,563	1,425
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国その他	—	—	—	—
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバルその他	—	—	—	—
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

■投資家利益の最大化

当社は丸紅グループが培ってきた不動産開発・投資・運用に関する多種多様な知識と経験を最大限活かし、投資家のニーズに合った優良な投資機会を提供すると共に、堅実なアセットマネジメントサービスを提供することで預かり資産の収益性を高めることにより投資家利益の最大化を図ります。

■コンプライアンスおよびリスク管理を徹底する内部管理体制

高い企業倫理観に基づき、あらゆる法令規則等の遵守はもとより、コンプライアンスおよびリスク管理体制を確立し、社会からの信頼と投資家からの高い支持を得るために、常に誠実かつ公正に業務を遂行し、信頼の維持に努めます。

■高度な専門性を備えたプロフェッショナル集団

不動産投資におけるあらゆるプロセスにおいて最善のソリューションを提供するべく、常に自己研鑽に努め、高度で専門的な知識に支えられたアセットマネジメントサービスを提供することを目指します。

■社会への貢献

企業の社会的責任として、クオリティの高いアセットマネジメントサービスの提供を通じ、地域や安全や環境への配慮に積極的に関与、実践していきます。

9. 投資に関する意思決定プロセス

■運用の方針、運用資産の取得、売却及び賃貸、管理等に関する意思決定プロセス

①起案部

↓

②コンプライアンス部長 【法令等の遵守、コンプライアンス上の問題の有無確認】

↓

(③コンプライアンス委員会) 【コンプライアンス部長が付議する必要があると判断した場合開催。審議・決議】

↓

④投資委員会 【審議・決議】

↓

⑤取締役会・投資法人 【報告・決議】（資産運用を行う投資法人の役員会承認を要する場合、事前承認を得る）

※審議の結果承認されなかった場合、中止又は内容変更の指示を行う。

■運用資産の取得に関する運用体制（情報配分基準）

（資産運用を行う投資法人と私募ファンド間の優先順位）

①物件情報入手・一次管理：全ての物件（運用第一本部投資営業部）

↓

②第一順位：本投資法人（運用第一本部投資営業部）

↓

③第二順位：私募ファンド（運用第二本部）

※但し、物件の売主、私募ファンドの投資家等より取得候補者が指定されている物件情報については、例外的に、当該取得候補者である私募ファンドに当該物件情報を提供する。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約及び投資顧問契約に関わる報酬額・報酬料率は、運用資産の規模・立地・用途・業務内容等を踏まえ、契約ごとに顧客と協議の上、契約締結時に決定します。

報酬体系は以下の3つに大別されます。

- ①資産の取得時
- ②資産の運用時
- ③資産の売却時

11. その他、特記事項

当社は、丸紅株式会社100%出資子会社として2007年11月に設立され、従来丸紅で展開してきた不動産私募ファンドの組成及び運営に係る実績を積んで参りました。

長期安定運用を求める機関投資家に新たな投資機会を提供するため、非上場オープンエンド型私募リート「丸紅プライベートリート投資法人」を組成し、2014年9月に運用を開始しました。

会社名 みずほ不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 100-8176 東京都千代田区大手町一丁目5番5号 大手町タワー16階

電話 03-5220-3801 ファックス 03-5220-3808

HPアドレス https://www.mizuho-rem.co.jp/

代表者 代表取締役 今西 敏

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1915号 登録年月日 平成20年6月20日

協会会員番号 012-02056

業務開始年月 平成19年9月20日 資本金 1億円

作成部署 コンプライアンス・リスク管理部 電話 03-5220-3801

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
みずほリアルティOne株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	3,958	3,958	2,217	1,448	3,046
2023年3月期	4,039	4,039	2,434	1,630	2,797
2022年3月期	3,055	3,055	1,742	1,110	2,367

5. 組織

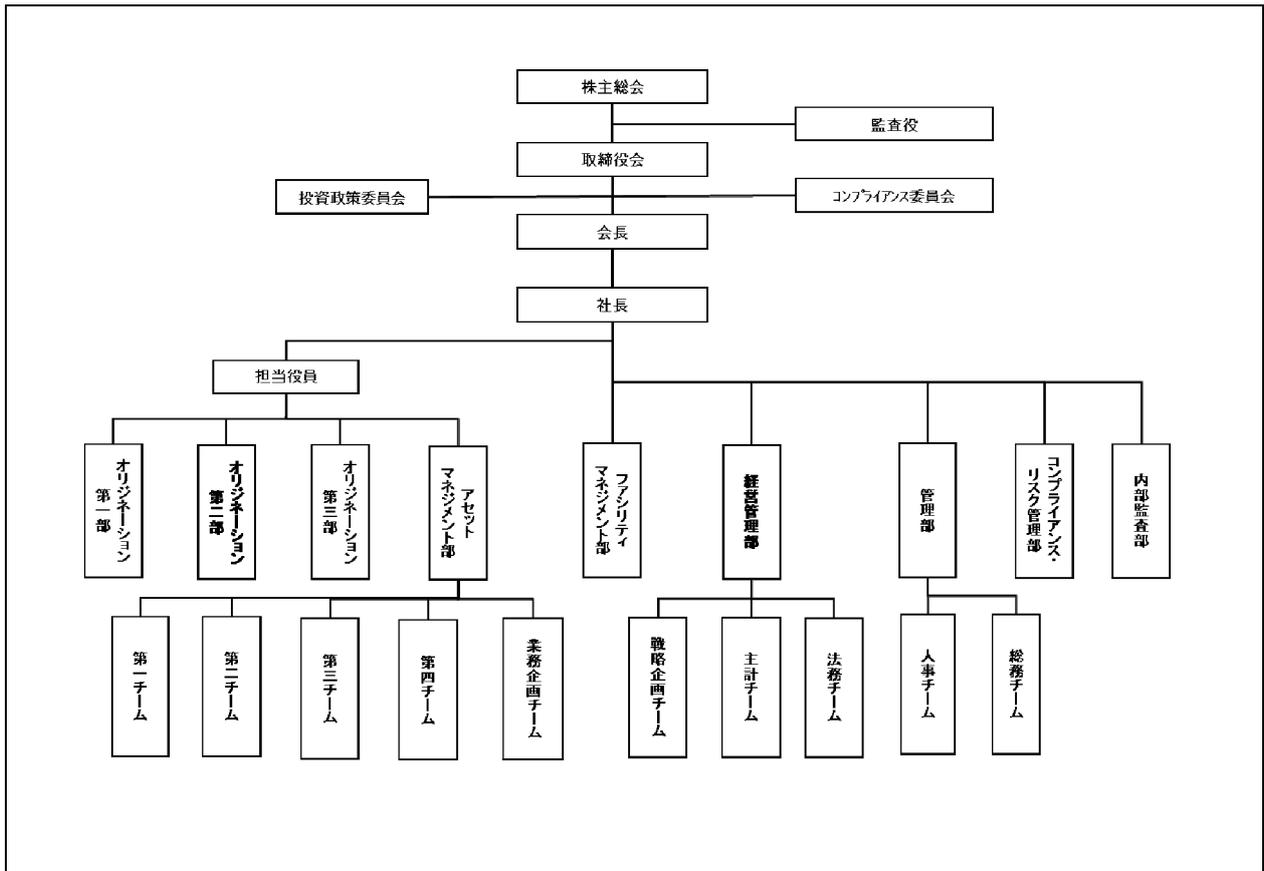
①役職員総数 86 名

②運用業務従事者数 27 名

内 ファンド・マネージャー数 1.0 名、平均経験年数 18 年 5 ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 24 名

<組織図> (2024年3月末現在)



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	32	9	247,998	39,078	80	27	1,598,646	643,575
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	32	9	247,998	39,078	80	27	1,598,646	643,575
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		32	9	247,998	39,078	80	27	1,598,646	643,575

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	32	9	247,998	39,078
国内その他	-	-	-	-
国内合計	32	9	247,998	39,078
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

私たちは不動産の新たな価値を創造します。

当社は、金融商品取引法の施行に伴い2007年に設立された不動産私募ファンドの運用会社です。2015年には、当社の親会社であるみずほリアルティOne株式会社を通じ、みずほ信託銀行株式会社が100%出資する運用会社となりました。

私たちは、これまでの実績に裏付けられた独自のノウハウ等を活かし、国内外の投資家に対し、以下のような特色を持ったアセットマネジメント事業を行っております。

【物件買付】

◆ みずほグループとの連携や独自のネットワークを活かし、膨大な物件情報の中から最適な投資機会を提供します。

- ・物件探索力：<みずほ>の豊富な情報量を活用します。
- ・最適な投資スキーム：総合金融グループとして信頼性の高いスキームを提案します。
- ・専門家集団による目利き：投資経験豊富な専門家集団の知識を活かします。

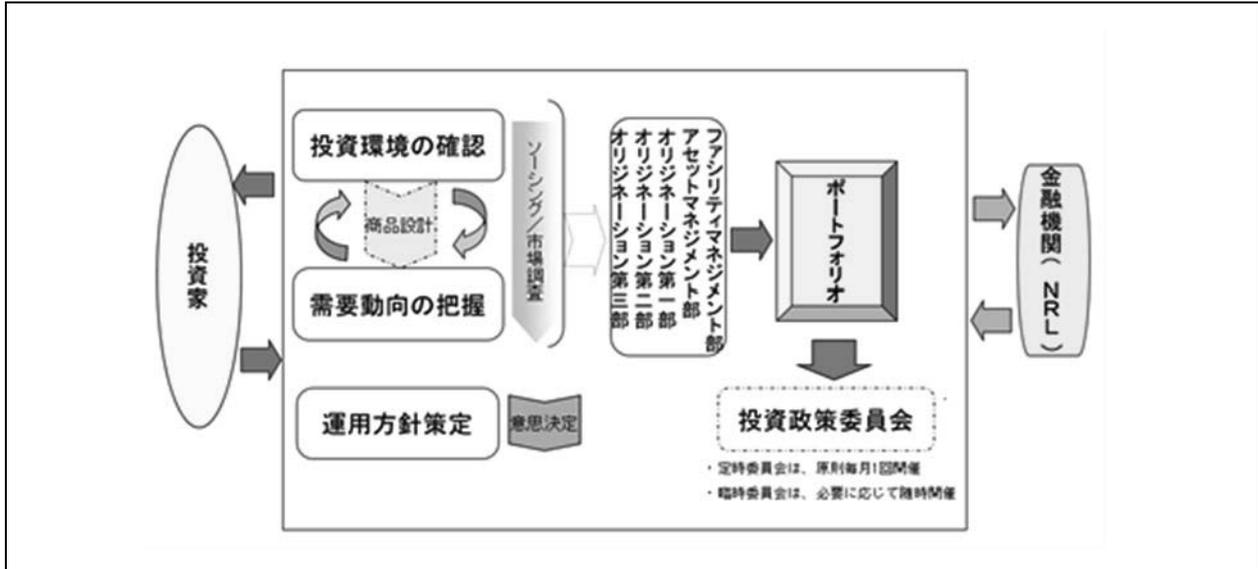
【運用・物件売却】

◆ さまざまなアセットタイプや投資形態、開発等で培ったノウハウ・経験を元に、投資パフォーマンスを最大化させます。

◆ 総合建設会社・設計事務所出身者をはじめとするメンバーの専門知識と、4万件を超える工事実績データベースを活用して取得と運用をサポートします。

- ・建物バリューアップの専門家：多くの実績を持つハード管理/リノベーション工事の専門部署により、建物のコスト管理と質の維持や向上をおこないます。
- ・ハード/ソフト両面からアプローチ：建物全体の価値を総合的にアップし、テナント満足度を上げることで賃料を高めます。
- ・利益最大化の売却戦略：売却時の利益最大化を実現する出口戦略を立案します。
- ・最適な買主探索：みずほグループの情報ネットワークを活かした探索をおこないます。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

<運用業務の報酬体系>

- (1) 期中運用報酬
投資物件の運用期間中、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領する予定としています。
投資物件の取得元本（投資物件が信託受益権であるときは、その信託元本）×料率
(年あたり料率：0.0% ～ 1.5% 程度)
- (2) アクイジション報酬
投資物件の取得時に、投資物件毎に、以下の算式により計算される金額を顧客より受領する予定としています。
本件投資物件の取得元本×料率 (料率：0.0% ～ 3.0% 程度)
- (3) ディスポジション報酬
投資物件の売却時に、以下の算式により算出される金額を顧客より受領する予定としています。
投資物件の売買代金額×料率 (料率：0.0% ～ 1.5% 程度)
- (4) インセンティブ報酬
投資終了時に、一定の投資リターン水準（又は投資物件の売却価格の水準）を定め、その水準を超過する利益額に料率を乗じた金額を顧客より受領する予定としています。
(料率：0.0% ～ 5.0% 程度)

<運用報酬の支払時期>

- (1) 期中運用報酬
1ヶ月毎、3ヶ月毎、もしくは6ヶ月毎を基本とし、個別契約ごとに定める日としています。
- (2) アクイジション報酬
投資物件の取得時に、個別契約ごとに定める内容に従い顧客より受領する予定としています。
- (3) ディスポジション報酬
投資物件の売却時に、個別契約ごとに定める内容に従い顧客より受領する予定としています。
- (4) インセンティブ報酬
匿名組合契約の終了時に、個別契約ごとに定める内容に従い顧客より受領する予定としています。

<投資助言の報酬体系及び支払い時期>

- (1) 報酬体系
助言の対象となる投資の型及び顧客の利益を勘案し、顧客との事前の交渉により決定します。
基準報酬額は顧客の契約資産の額に対して、一定の率を乗じて得た額又は諸経費相当額に一定の利益額（諸経費相当額に対して一定の率を乗じて得た額を加算して算出した額）を加算した額とします。
- (2) 成功報酬
事前に顧客との個別の交渉により決定した額とします。
- (3) 支払時期
事前に顧客との個別の交渉により決定した時期とします。

社名 三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 101-0054 東京都千代田区神田錦町3-11-1

電話 03-3518-6951 ファックス 03-3518-6956HPアドレス https://www.smtreim.jp代表者 代表取締役社長 名取 秀彦金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第823号 登録年月日 平成19年9月30日協会会員番号 011-01477業務開始年月 平成17年12月 資本金 3億円作成部署 企画管理部 電話 03-3518-6954

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
三井住友信託銀行株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

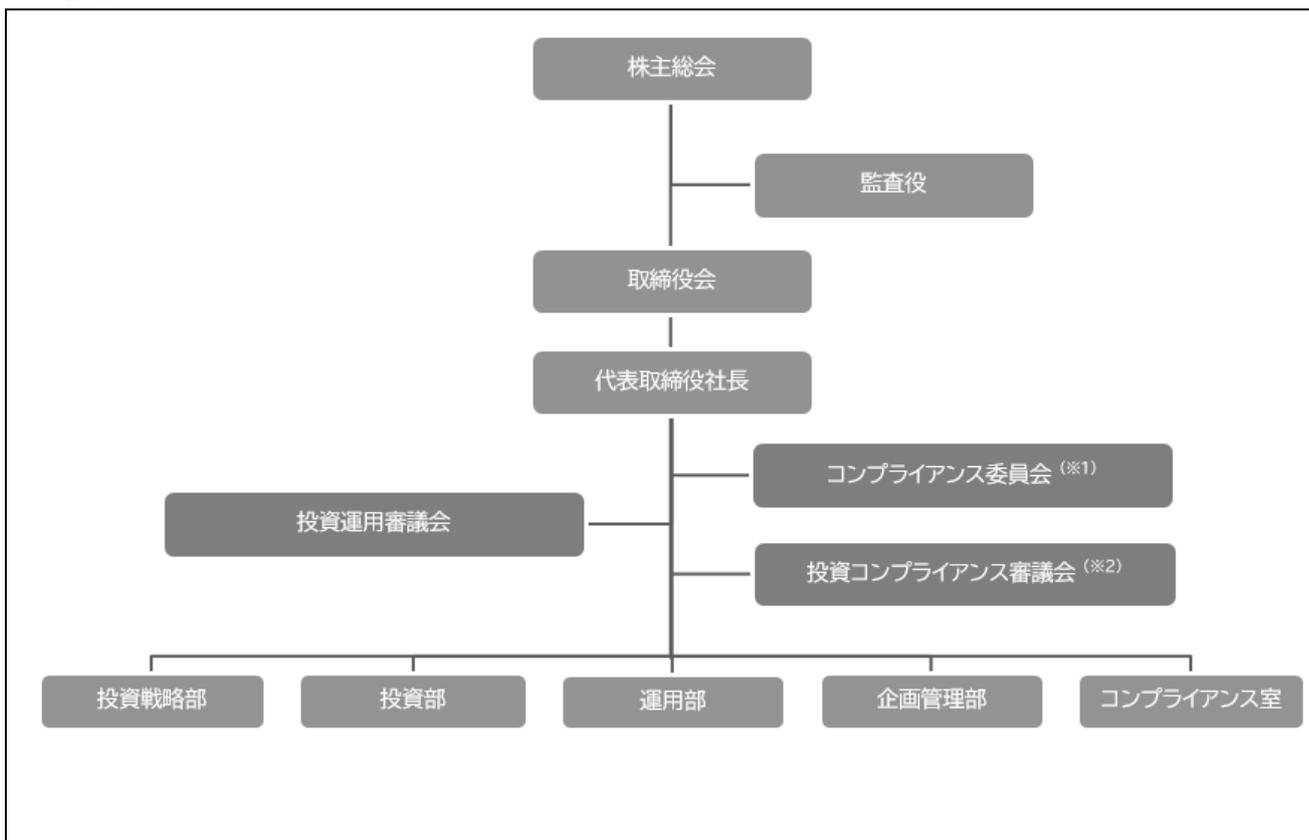
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門・ ファンド運用部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	966	966	363	250	4,416
2023年3月期	741	741	178	122	4,288
2022年3月期	806	806	270	187	4,352

5. 組織

①役職員総数 35 名②運用業務従事者数 14 名内 ファンド・マネージャー数 名、平均経験年数 年 カ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 12 名

<組織図>



※1 コンプライアンス委員会 … 会社運営全般に関するコンプライアンス状況の確認を行います。

※2 投資コンプライアンス審議会 … ファンドの業務執行に関するコンプライアンス状況の確認を行います。

7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

国		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	22	2	213,949	3,058	11	-	99,080	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	22	2	213,949	3,058	11	-	99,080	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		22	2	213,949	3,058	11	-	99,080	-

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	22	2	213,949	3,058
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	22	2	213,949	3,058
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

(ファンド運用業)

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用	投資助言
		金額	金額
国内	ファンド運用	3,708	-
	その他	-	-
	国内 合計	3,708	-
海外	ファンド運用	-	-
	その他	-	-
	海外 合計	-	-
総合計		3,708	-

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、 0 件。

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内株式特化	国内その他	海外株式特化	海外その他	グローバル 株式特化	グローバル その他
件数	-	1	-	-	-	-
金額	-	3,708	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、2012年4月1日の三井住友トラスト・ホールディングス傘下の信託銀行3行統合に合わせて、住友信託銀行グループの住信不動産投資顧問株式会社と中央三井信託銀行グループの中央三井トラスト・リアルティ株式会社を事業統合し、「三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社」として三井住友信託銀行100%出資によりスタートいたしました。

不動産証券化業務のパイオニアである信託銀行が長年培ってきた不動産仲介、管理運営、証券化サービス等の機能を活用し、選別したオフィスビル、共同住宅、商業施設等の優良資産への分散投資による安定的収益獲得を投資戦略とする投資助言又は投資運用を行い、不動産投資マーケットにおける信託銀行系投資顧問会社として、投資家の皆様のニーズにお応えしたサービスを提供してまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産の取得、運用及び売却に関する主な意思決定プロセスは以下の通りです。

- ①投資運用部署による取得計画書、運用計画書、売却計画案等の立案
 - ▶対象不動産のデューデリジェンスを行い、当該不動産が中長期的に生み出すキャッシュフローを予測し、それに基づく収益還元価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い、運用資産を選定します。
 - ▶ファンドの運用方針に基づき、中期及び年間の運用計画書を立案します。
 - ▶ファンドの運用方針に基づき、売却の時機、投資採算等、慎重な検討を行い、売却計画を立案します。
- ②投資運用審議会・投資コンプライアンス審議会による審議及び承認
 - ▶投資運用審議会は、投資運用部署による各計画案について、ファンドの運用方針との整合性、投資採算等の観点から、総合的に審議し、決議します。
 - ▶投資コンプライアンス審議会は、投資運用部署による各計画案について、法令等への適合性、利害関係人取引等、コンプライアンスの観点から審議し、決議します。
- ③代表取締役社長による重要性の判断・取締役会における決議
 - ▶投資運用部署による各計画案について、代表取締役社長において重要であって取締役会の決議を要すると認めた場合、投資運用審議会及び投資コンプライアンス審議会の決議を経て、取締役会が決議することにより成立することとしています。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

弊社が投資助言又は投資運用の対象とする不動産信託受益権等は、一般的に個別性が高く、また、それらを投資対象とするファンドにはお客様のニーズに応えた多様なスキーム・形態があります。

従って、弊社の投資助言業務・投資一任業務に係る報酬は、予め一律に定めることなく、個々のお客様との協議を通じ締結される投資顧問又は投資一任契約において、報酬の種類、額、計算方法及び支払時期を定めることとしています。

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				
所在地	〒 103-0012 東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番8号人形町PREX4階				
電話	03-3527-2830	ファックス	03-3527-2798		
		HPアドレス	https://corp.mitsui-x.com/		
代表者	代表取締役社長 上野 貴司				
金融商品取引業登録番号	関東財務局（金商）第3277号		登録年月日	2021/8/13	
協会会員番号	012-02962				
業務開始年月	2021/10	資本金	17億円		
作成部署	業務部	電話	03-3527-2830		

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	1. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	①. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
事務所	福岡事務所	福岡県福岡市中央区
支社	沖縄支社	沖縄県那覇市

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
三井物産株式会社	52.8%	株式会社イデラキャピタルマネジメント	1.1%
株式会社LayerX	35.2%		%
SMBC日興証券株式会社	4.9%		%
三井住友信託銀行株式会社	4.9%		%
JA三井リース株式会社	1.1%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	1,614	2,056	481	357	3,822
2023年3月期	1,402	1,403	590	423	1,065
2022年3月期	493	497	181	149	567

5. 組織

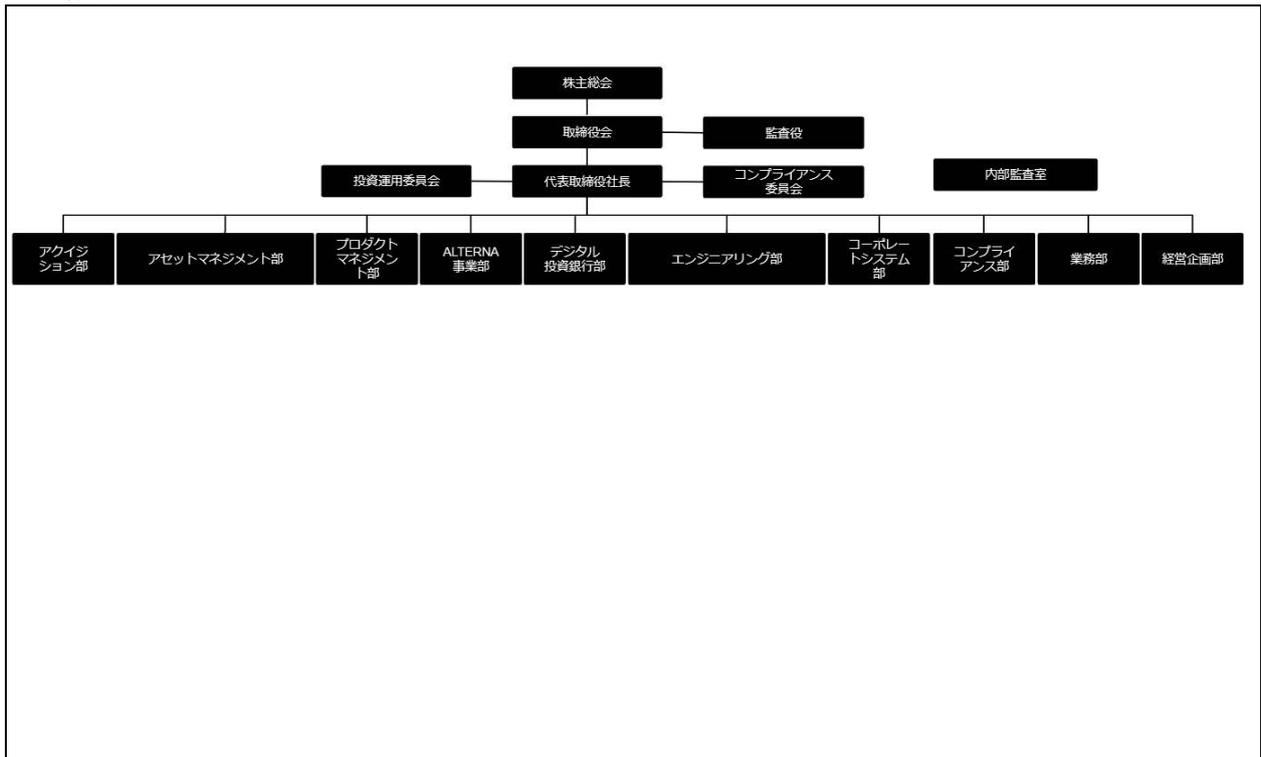
①役職員総数 60 名

②運用業務従事者数 13 名

内 ファンド・マネージャー数 8 名、平均経験年数 9 年 3 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 13 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	29	—	239,832	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	29	—	239,832	—	—	—	—	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		29	—	239,832	—	—	—	—	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		29	—	239,832	—
国内 その他		—	—	—	—
国内 合計		29	—	239,832	—
外国不動産関連有価証券特化型		—	—	—	—
外国 その他		—	—	—	—
外国 合計		—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型		—	—	—	—
グローバル その他		—	—	—	—
グローバル 合計		—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は安定した資産形成を望む投資家需要に応えるため、キャッシュフローが比較的安定し、相場変動の影響を受けにくい不動産やインフラ等の実物資産への投資機会を、デジタル技術を駆使して中間コストをできる限り抑え、透明性の高いデジタル完結のチャンネルを通じて提供することを目的として、事業を推進しております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社の投資運用業においては、投資運用委員会において運用方針、投資一任契約締結の可否等につき審議を行った後、運用ガイドライン等に基づきアセットマネジメント部が運用を担当しています。投資運用委員会においては投資一任契約資産に関するリスク管理も行っています。また、利益相反、弊害行為などの問題がないよう、アセットマネジメント部から独立したコンプライアンス部において、モニタリングを実施しています。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

原則は顧客との協議に基づき個別の状況を勘案し取り決めますが、基本となる報酬体系は以下の通りです。

(1) 資産取得報酬

取得資産の価額（取得価額等）の総額に、2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。

(2) 期中運用報酬

取得後の資産について、資産の価額（取得価額等）の総額に1.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とする。

(3) 資産売却報酬

資産の価額（売却価額等）の総額に、2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。

(4) 成功報酬

顧客との間で予め設定されたIRR（内部収益率）等の運用成績指標を上回る運用収益を顧客が享受した場合において、当該差益分に対して顧客と協議のうえ決定した一定率を乗じて得た金額とする。

11. その他、特記事項

2023年5月より、個人向け資産運用サービス「ALTERNA(オルタナ) (<https://alterna-z.com/>)」の提供を開始しました。

会社名 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社

所在地 〒 101-0065 東京都千代田区西神田三丁目2番1号

電話 (03)-5210-8940(代表) ファックス (03)-5210-8945

HPアドレス http://www.mbrm.co.jp/jp

代表者 代表取締役社長 大矢 孝

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1645号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02018

業務開始年月 平成19年6月7日 資本金 1億円

作成部署 コンプライアンス・オフィサー 電話 (03)-5210-8941

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
		営業所、子会社、提携企業等無し

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
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	49%		%
三井物産かんぽアセットマネジメン ト株式会社	51%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

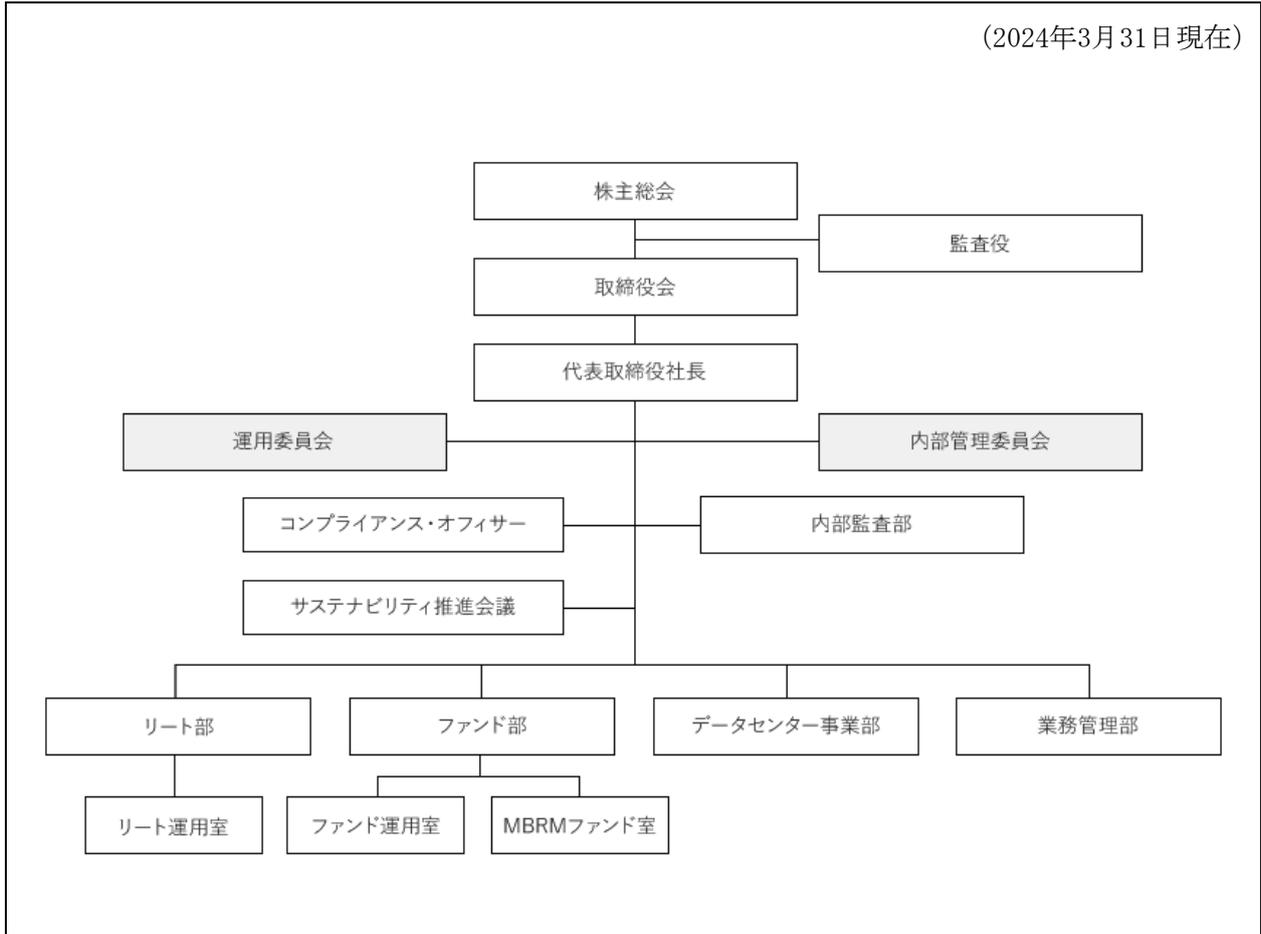
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	1,713	2,733	1,905	1,248	1,638
2023年3月期	1,319	2,401	1,749	1,155	1,545
2022年3月期	847	1,595	1,149	751	1,140

5. 組織

- ①役職員総数 47 名
- ②運用業務従事者数 37 名
内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 4 年 9 ヶ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 20 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	6	1	134,825	35,410	14	-	87,206	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	1	134,825	35,410	14	0	87,206	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		6	1	134,825	35,410	14	0	87,206	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	6	1	134,825	35,410
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	6	1	134,825	35,410
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

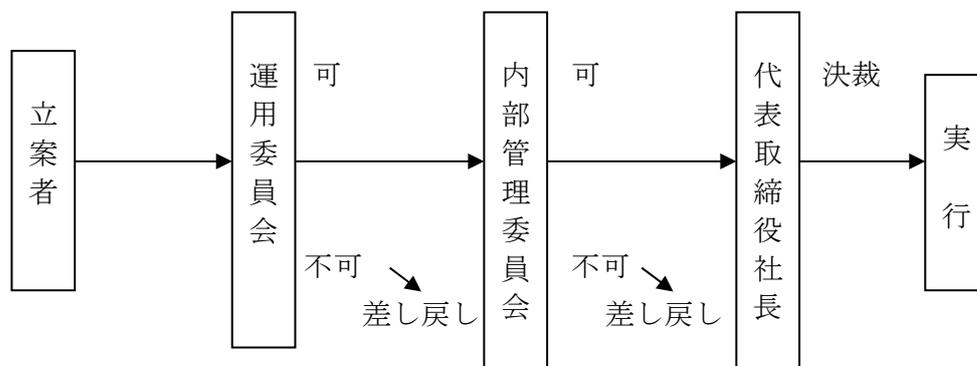
1. 特定投資家(プロ投資家)向けの不動産私募ファンド運営による投資一任業務の受託を主たる事業としています。
2. 三井物産グループの様々な業界へのネットワークを活かした総合型のアセット・マネジメント会社として、事業性・専門性の高い不動産ファンドの運営を行う他、グループ外の多数のパートナーとの連携により、一層の事業展開を図ってまいります。
3. 当初は物流施設を対象とした私募ファンド事業が中心でしたが、その後オフィスビル・商業施設・ホテル・共同住宅・底地・開発ファンド等に対象を広げ、また2018年には私募リートの実運用を開始しました。幅広いアセットクラスを対象とする私募不動産ファンド事業会社として、投資家様のニーズに沿った優良な不動産投資機会を提供致します。
4. 金融商品取引業者として不動産等のアセットマネジメントに携わる当社は、投資家視点での Best Practiceを追求し、適切な資産運用施策の遂行を通じた運用収益の最大化に努めて、投資家の皆様をはじめとする様々なステークホルダーから信頼され続ける企業であるよう最善を尽くします。
5. 三井物産グループの一員として、相対的に有利な資金調達環境を生かした優良物件への投資に注力いたします。
6. 「Fairであること」、「謙虚であること」を役職員一同が常に心がけ、投資家保護のマインドを忘れず、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則と位置づけて真摯な業務運営に努めております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

1. 資産の運用に係る投資の基本方針の決定

- (1) 不動産に係る投資運用に関する会社の基本方針を定めた社内規程「投資運用規程」及び具体的な指針を定めた「運用ガイドライン」が取締役会決議により承認されます。
- (2) この基本方針と具体的な指針に沿った個別の不動産の運用に係る意思決定は、運用担当部が作成する「運用・管理計画書」等について外部専門家委員を含む「運用委員会・内部管理委員会」の審議で可とされた場合に代表取締役社長の決裁により決定されます。運用委員会は個別物件の取得・売却、運用・管理計画書作成等の事案がある月に開催され、内部管理委員会は原則として毎月開催されます。

2. 個別の不動産の運用に係る意思決定の業務フロー



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

原則は顧客との協議に基づき個別の状況を勘案し取り決めますが基本となる報酬体系は以下の通りです。

1. 投資一任業務の受託報酬

(1) 期中運用報酬

取得後の不動産について、不動産の価額(取得価額等)の総額に2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とする。

(2) 資産取得報酬

不動産の価額(取得価額等)の総額に、2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。

(3) 資産売却報酬

不動産の価額(売却価額等)の総額に、2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。

(4) 成功報酬

顧客との間で予め設定されたIRR(内部収益率)等の運用成績指標を上回る運用収益を顧客が享受した場合において、当該差益分に対して顧客と協議のうえ決定した一定率を乗じて得た金額とする。

2. 投資助言業務の助言報酬

(1) 期中報酬

取得後の有価証券について、その価額(取得価額等)の総額に2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とする。

(2) 取得時報酬

有価証券の価額(取得価額等)の総額に2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。

(3) 売却時報酬

有価証券の価額(売却価額等)の総額に2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。

(4) 成功報酬

顧客との間で予め設定されたIRR(内部収益率)等の運用成績指標を上回る運用収益を顧客が享受した場合において、当該差益分に対して顧客と協議のうえ決定した一定率を乗じて得た金額とする。

11. その他、特記事項

三井物産リアルティ・マネジメント株式会社は、三井物産グループ100%出資会社として、2007年6月に設立され、従来三井物産で展開してきた不動産私募ファンド運用事業を承継しております。三井物産グループ全体で培ってきた知見・実績を活かし、幅広いアセットクラスを対象とする不動産アセットマネジメント会社として、不動産金融市場の健全な発展に貢献し、社会的意義のある存在として志を高く、全てのステークホルダーに役に立つ仕事を追求して参りました。創業15周年を迎えた2022年に三井物産株式会社と株式会社かんぼ生命保険の共同出資会社である三井物産かんぼアセットマネジメント株式会社を株主に加え、旗艦ファンド「MBRMファンド」を設立し、運用を拡大しております。ハイパースケール・データセンターや物流施設開発案件等の取組みにおいても実績を上げております。今後とも三井物産グループに加え、かんぼ生命保険の強みや知見も活用し、幅広く不動産アセットマネジメント事業を推進して参ります。

会社名 三井不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 103-0027 東京都中央区日本橋1-4-1

電話 03-3246-3920 ファックス 03-3246-6110

HPアドレス <https://www.mfia.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 齋藤 宏樹

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1084号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02003

業務開始年月 1998年7月31日 資本金 4.9億円

作成部署 業務部 電話 03-3246-3920

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
三井不動産株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	806	3,878	2,068	1,433	10,295
2023年3月期	684	4,226	2,666	1,841	10,151
2022年3月期	576	3,604	2,172	1,500	9,360

5. 組織

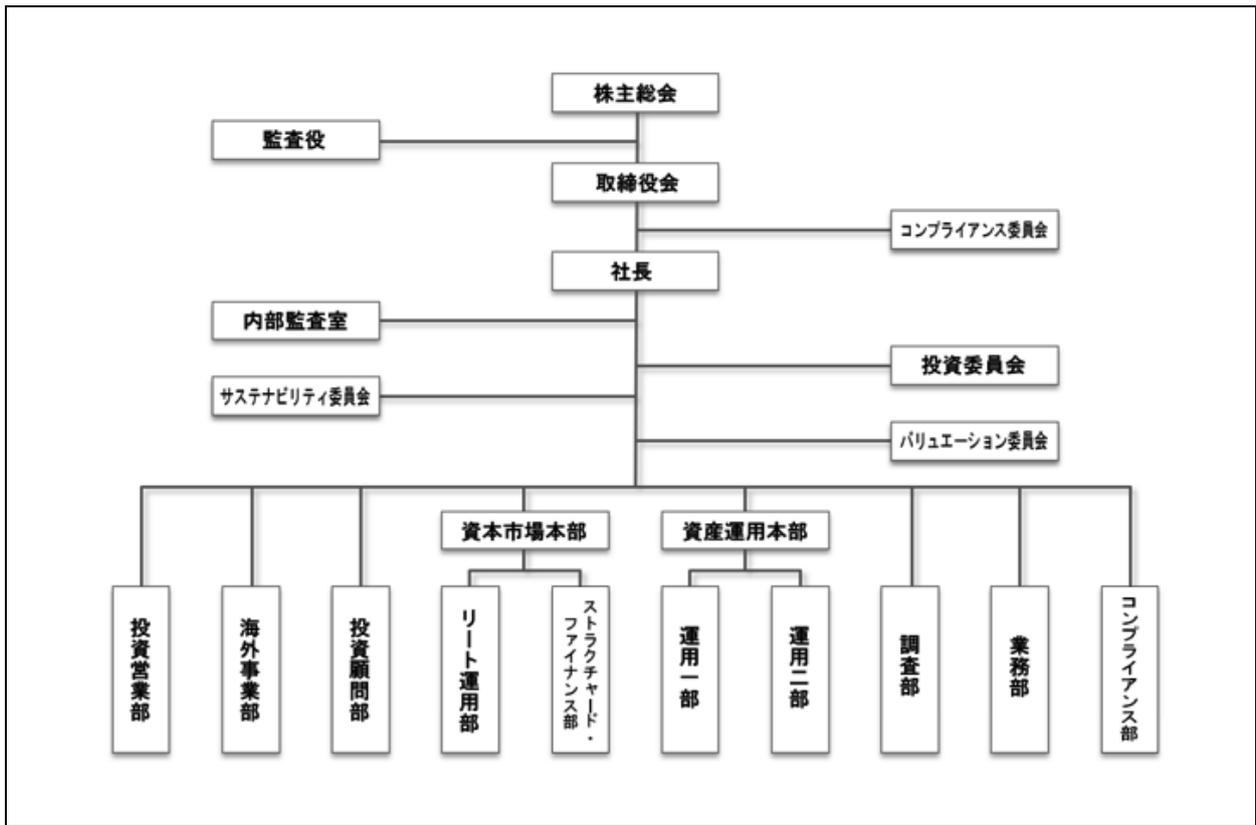
①役職員総数 87 名

②運用業務従事者数 28 名

内 ファンド・マネージャー数 6 名、平均経験年数 29 年 10 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 44 名

<組織図>



7. 契約資産

① 契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	11	0	254,574	0	2	0	22,810	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	11	0	254,574	0	2	0	22,810	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	1	0	12,591	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	1	0	12,591	0
総合計		11	0	254,574	0	3	0	35,401	0

② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	11	0	254,574	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	11	0	254,574	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

私たちは、1997年、不動産ビジネスの環境変化と不動産投資市場の到来をいち早く予見し、他に先駆けて本格的な不動産投資顧問会社を立ち上げました。以来、日本の不動産事業における先駆けとして、不動産投資に関する諸制度の整備や市場環境の変化に対応しながら、日本の不動産投資事業を常にリードしてまいりました。

不動産投資事業には、プロフェッショナルに徹した知識・ノウハウを基盤とした明確な戦略と、それを達成するための確かな実践力が必要です。私たちは三井不動産グループに蓄積された不動産に関する豊富な専門知識・ノウハウ・ネットワークを活用しながら、投資家の皆様に優良な投資機会と堅実なアセットマネジメントサービスを提供してまいります。

2012年3月には、長期の投資を志向される投資家の皆様のニーズにお応えして、非上場オープンエンド型私募リート「三井不動産プライベートリート投資法人」を組成し、運用を開始しました。また、2018年3月には、新たに海外不動産投資ファンドの運用を開始しました。

投資家の保護や公正な取引確保の重要性が増しており、弊社も経営方針の一つとして、コンプライアンスの徹底を掲げ、投資家の皆様の「信頼」に応えるべく、不断の努力を重ね、さらには健全な業界の発展にも貢献していく所存でございます。

9. 投資に関する意思決定プロセス

(1) 投資委員会

当社が運用を受託している不動産投資ファンド等が行う、不動産投資物件の取得・売却・運営等に関する重要事項は、投資委員会にて審議し決定します。

委員：社長（委員長）、常務執行役員、前2者以外の執行役員、チーフ・コンプライアンス・オフィサー

決定方法：委員の過半数の出席かつ委員の過半数の賛成（ただし、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは議決権を持たず、コンプライアンス上問題があると判断した場合の審議中断の権限を有する。）

(2) コンプライアンス委員会

当社が運用を受託している不動産投資ファンド等が行う利害関係者取引については、コンプライアンス委員会での審議、承認を条件とします。

委員：社長、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）、社外専門家2名の計4名

決定方法：原則として委員全員の出席かつ委員全員の賛成

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

(運用受託報酬・投資助言報酬)

1 投資一任業務ならびに継続的な投資助言業務に関わる報酬体系は、以下の取得時報酬、期中報酬、売却時報酬の組み合わせとし、業務内容・業務ボリューム・総契約金額などを勘案して、契約ごとに顧客と協議のうえ定める額とする。

①取得時報酬

対象資産が不動産信託受益権の場合は、当該不動産信託受益権の取得価格に1.0%の料率を乗じた額を上限とする。

対象資産が不動産信託受益権を出資対象事業とする集団投資スキーム持分、不動産若しくは不動産信託受益権に対する投資に関連する優先出資証券又は海外不動産若しくは海外不動産信託受益権に対する投資に関連する優先出資証券の性質を有する外国有価証券の場合は、当該不動産若しくは不動産信託受益権又は海外不動産若しくは海外不動産信託受益権の評価額に当該集団投資スキーム持分、優先出資証券又は優先出資証券の性質を有する外国有価証券の持分割合を乗じたものに、1.0%の料率を乗じた額を上限とする。

②期中報酬

対象資産の取得価格に1.0%の料率を乗じた額を年額の上限とする。ただし、1物件あたりの取得金額が6億円を下回る物件については、600万円を年額の上限とする。

③売却時報酬（運用受託報酬）

対象資産が不動産信託受益権の場合は、当該不動産信託受益権の売却価格に1.5%の料率を乗じた額を上限とする。ただし、1物件あたりの売却金額が10億円を下回る物件については、1500万円もしくは売却価格に3.0%を乗じた額のうちいずれか低い方を上限とする。

対象資産が不動産信託受益権を出資対象事業とする集団投資スキーム持分、不動産若しくは不動産信託受益権に対する投資に関連する優先出資証券又は海外不動産若しくは海外不動産信託受益権に対する投資に関連する優先出資証券の性質を有する外国有価証券の場合は、当該不動産若しくは不動産信託受益権又は海外不動産若しくは海外不動産信託受益権の評価額に当該集団投資スキーム持分若しくは優先出資証券の持分割合を乗じたものに、1.5%の料率を乗じた額を上限とする。

また、上記報酬の他に、インセンティブ報酬を定めることができるものとし、その算出方法は、対象資産の売却益又は内部収益率などのベンチマークが予め設定された基準値を上回った場合、超過部分に対して一定率を乗じるものとする。

③売却時報酬（投資助言報酬）

対象資産が不動産信託受益権等の場合は、当該不動産信託受益権等の売却価格に1.5%の料率を乗じた額を上限とする。ただし、1物件あたりの売却金額が10億円を下回る物件については、1500万円若しくは売却価格に3.0%を乗じた額のうちいずれか低い方を上限とする。

対象資産が不動産信託受益権等を出資対象事業とする集団投資スキーム持分、不動産若しくは不動産信託受益権に対する投資に関連する優先出資証券又は海外不動産若しくは海外不動産信託受益権に対する投資に関連する優先出資証券の性質を有する外国有価証券の場合は、当該不動産若しくは不動産信託受益権又は海外不動産若しくは海外不動産信託受益権の評価額に当該集団投資スキーム持分若しくは優先出資証券の持分割合を乗じたものに、1.5%の料率を乗じた額を上限とする。

また、上記報酬の他に、インセンティブ報酬を定めることができるものとし、その算出方法は、対象資産の売却益又は内部収益率などのベンチマークが予め設定された基準値を上回った場合、超過部分に対して一定率を乗じるものとする。

2 上記報酬の他に、信託受益権の取得時並びに売却時に、あらかじめ顧客に説明を行ったうえで、当社が信託受益権の媒介・代理業務を受託することができる。この場合の媒介・代理報酬は、上記取得時若しくは売却時報酬と合わせて、対象資産の取得価格・売却価格に対して、代理の場合は6.0%、媒介の場合は3.0%を乗じた金額を上限とし、契約ごとに顧客と協議のうえ定めるものとする。

3 その他単発的な助言に関わる報酬は、業務内容・業務ボリューム・総契約金額などを勘案して、契約ごとに顧客と協議のうえ定める額とする。

会社名 三菱HCキャピタル不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 100-0004 東京都千代田区大手町二丁目2番1号

電話 03-6860-9860 ファックス 03-6865-9811

HPアドレス <http://www.mhc-ra.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 遠又 寛行

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2945号 登録年月日 平成28年8月18日

協会会員番号 012-02760

業務開始年月 平成28年4月22日 資本金 2億円

作成部署 法務コンプライアンス部 電話 03-6860-9864

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当無し		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
三菱HCキャピタルリアルティ株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年1月期	614	1,334	837	578	1,277
2023年1月期	443	855	353	243	818
2022年1月期	338	689	230	157	647

5. 組織

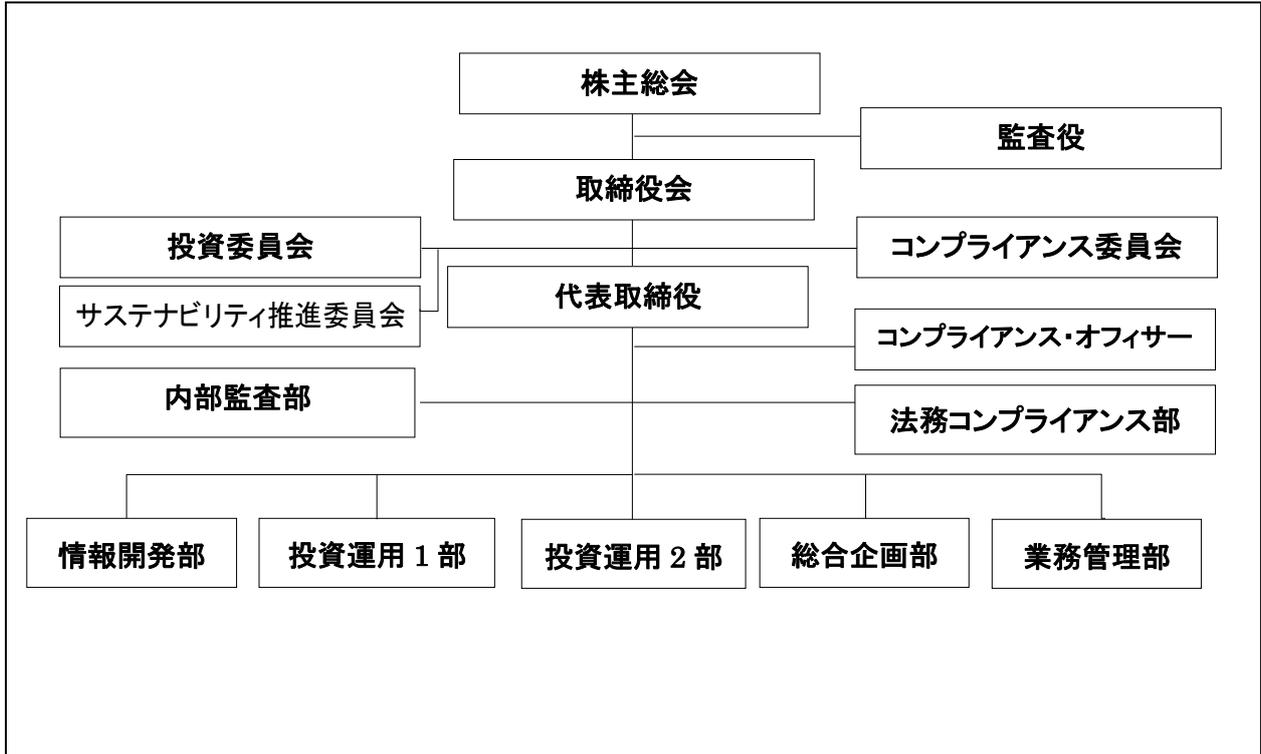
①役職員総数 38 名

②運用業務従事者数 16 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 20 年 1 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 10 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	2	0	34,223	0	3	0	54,000	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	2	0	34,223	0	3	0	54,000	0
海外	不動産関連有価証券	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		2	0	34,223	0	3	0	54,000	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		2	0	34,223	0
国内 その他		0	0	0	0
国内 合計		2	0	34,223	0
外国不動産関連有価証券特化型		0	0	0	0
外国 その他		0	0	0	0
外国 合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型		0	0	0	0
グローバル その他		0	0	0	0
グローバル 合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、不動産関連の様々な事業を手掛ける三菱HCキャピタルグループが設立したアセットマネジメント会社です。

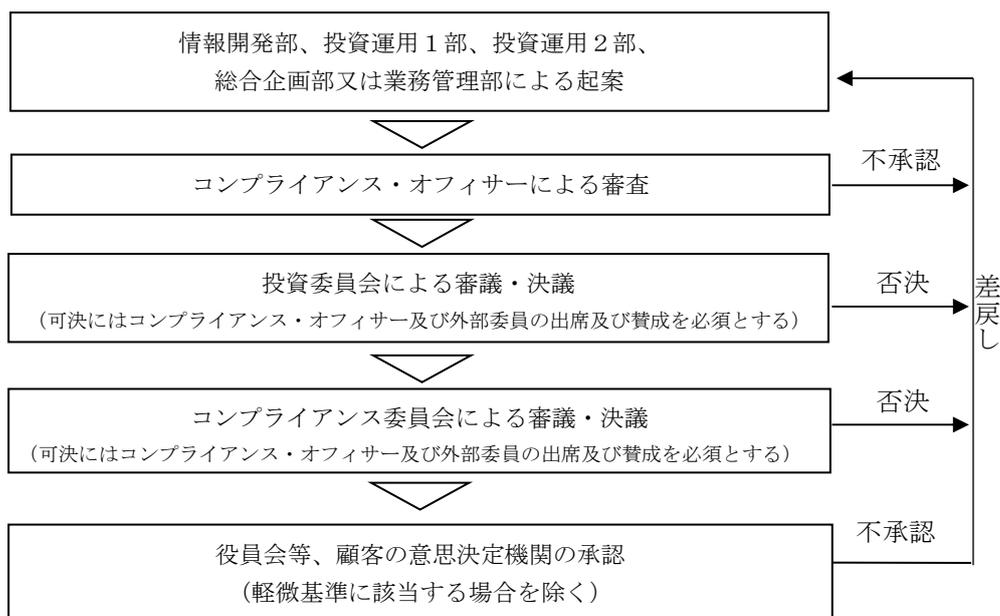
グループの知見を礎とする「投資力」、「運用力」を活かし、投資家のニーズに応じた様々な投資機会を提供することを目的としています。

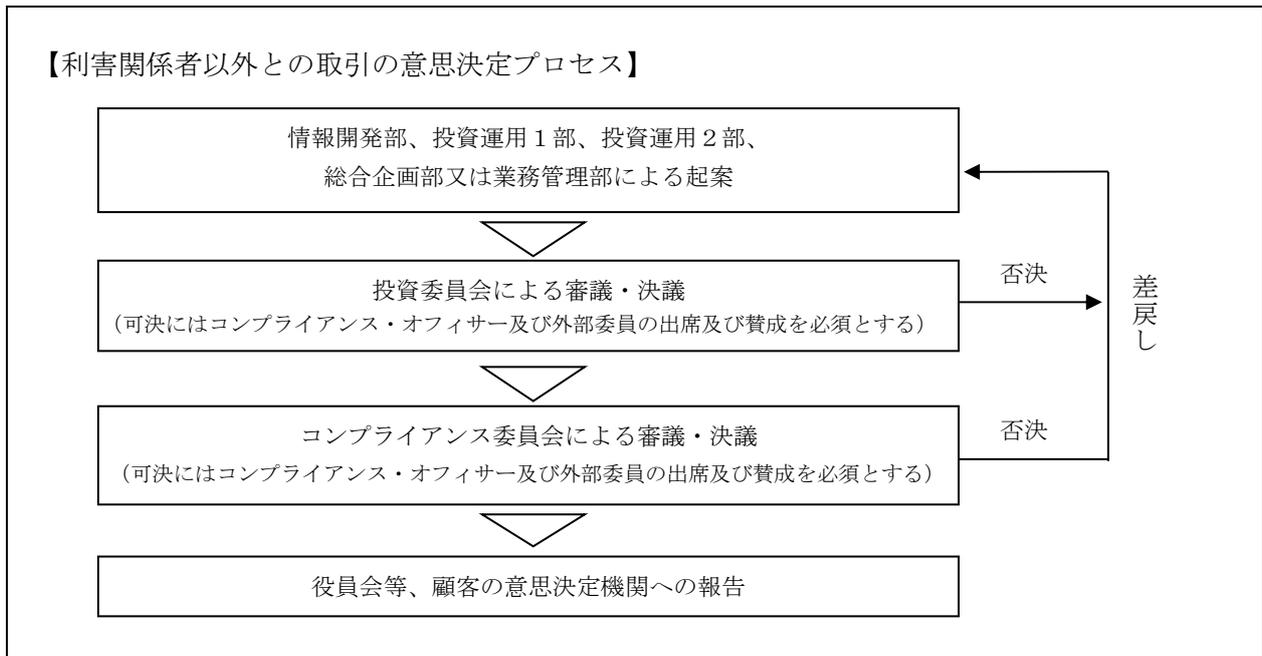
当社が資産運用の委託を受ける投資法人（以下「受託投資法人」といいます。）の運用及び投資一任契約に基づく資産の運用並びに投資助言においては、投資主やテナントを始めとする全てのステークホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資一任業務に係る意思決定プロセスは利害関係者との取引、利害関係者外との取引に区分して実施します。

【利害関係者等との取引の意思決定プロセス】





10. 運用受託報酬・投資助言報酬

(1) 受託投資法人から受領する報酬

当社が、資産運用委託契約に基づく資産の運用の委託に関し、受託投資法人から受領する報酬は、運用報酬Ⅰ（総資産額に応じた報酬）、運用報酬Ⅱ（準収益に応じた報酬）、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されるものとします。

(2) 投資一任契約に基づく資産の運用に関する報酬

投資一任契約に基づく資産の運用に関し、①運用報酬を収受するほか、②スキームの組成に係る報酬、③有価証券等の取得に係る報酬、④有価証券等の譲渡に係る報酬、⑤成功報酬を収受する場合があります。顧客から受領する報酬は、其々顧客との合意により別途定めるものとします。なお、報酬料率は、受託業務の難易度・業務量、投資資産額等を勘案し、顧客との個別協議により決定します。

(3) 投資助言業務に関する報酬

当社は、投資助言業務について、原則として契約期間中の運用対象となる投資資産額に応じた料率を基準として報酬を収受します。

なお、報酬料率は、受託業務の難易度及び投資資産額等を勘案し個別協議の上決定します。また、投資成績に応じ成功報酬を顧客との合意により確定することがあります。

投資助言業務については、上記のほか以下の報酬を収受する場合があります。

- ① スキームの組成に係る報酬(アレンジメントフィー)
- ② 信託受益権の取得に係る報酬(アクイジションフィー)
- ③ 信託受益権の処分に係る報酬(ディスポジションフィー)

この報酬は、其々顧客との合意により定めます。報酬料率は、受託業務の難易度・業務量、投資資産額等を勘案し、顧客との個別協議により決定します。

11. その他、特記事項

2024年11月上旬に本社移転を予定しており、所在地については以下のとおり変更の予定です。また、電話及びファックスについても変更予定です。

所在地：

〒100-0005

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 丸の内永楽ビルディング

会社名	三菱地所投資顧問株式会社				
所在地	〒 100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号				
電話	03-3218-0031	ファックス	03-3218-0035		
		HPアドレス	www.mecinvest.com		
代表者	社長執行役員 増田 哲弥				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第1086号		登録年月日	2007年9月30日	
協会会員番号	012-02045				
業務開始年月	2002年3月15日		資本金	1.5億円	
作成部署	経営管理部		電話	03-3218-0031	

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
三菱地所(株)	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	2,417	6,511	3,751	2,660	7,500
2023年3月期	1,656	5,695	3,232	2,262	6,348
2022年3月期	1,496	5,134	2,918	2,021	5,433

5. 組織

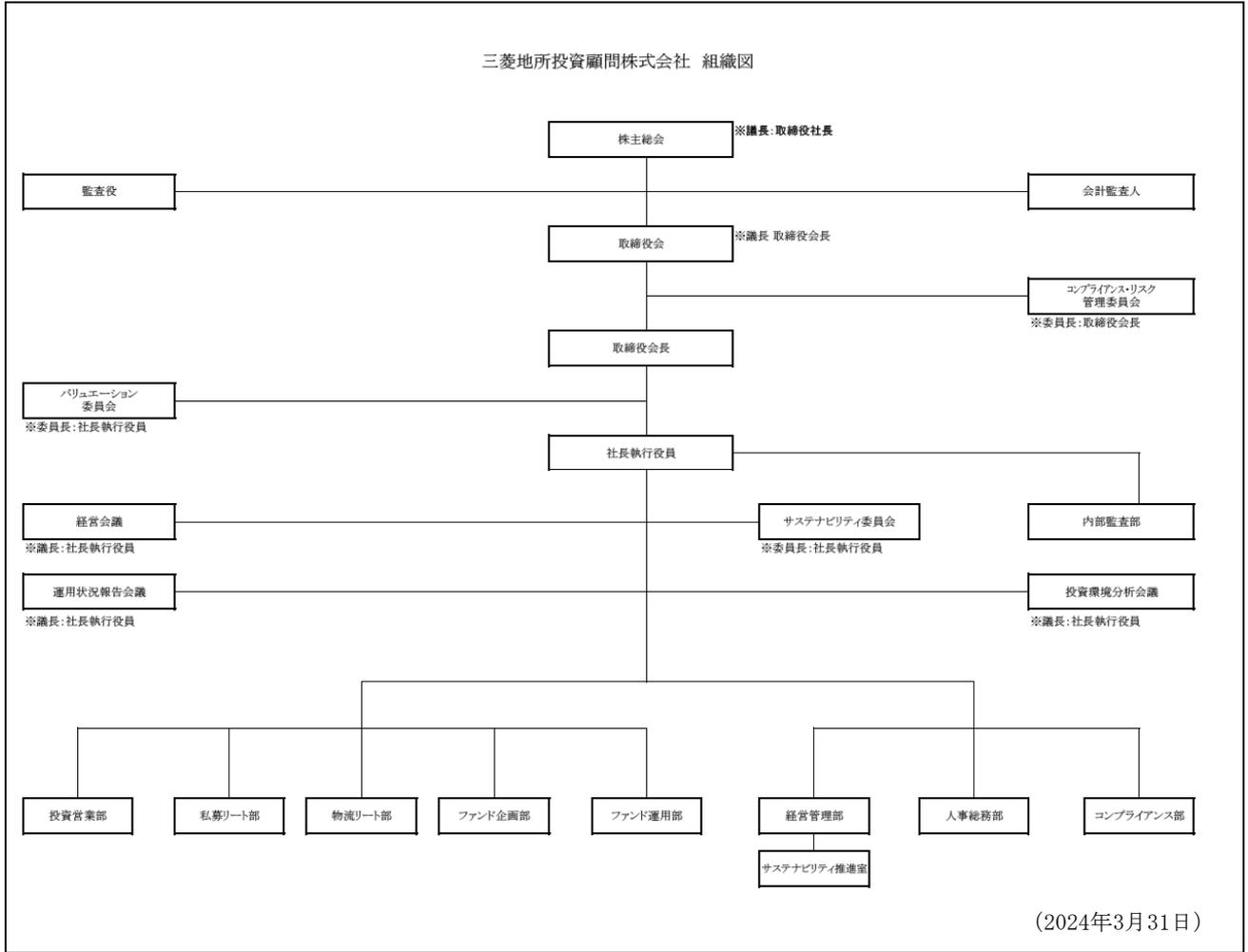
①役職員総数 149 名

②運用業務従事者数 90 名

内 ファンド・マネージャー数 5 名、平均経験年数 8 年 6 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 80 名

<組織図>



6. 投資運用契約に係る資産の金融商品取引行為の状況（直近1年度分）

1. 対象期間 2023年4月1日～2024年3月31日

2. 金融商品取引行為に係る取引の割合

	相手方の商号	取引額の割合	備考
会員自らが顧客の相手方となった取引		. %	該当なし
下記①に該当する法人との取引		. %	非開示
		. %	
		. %	
下記②に該当する法人との取引		. %	非開示
		. %	
		. %	
		. %	
		. %	
下記③に該当する法人との取引		. %	該当なし
		. %	
		. %	

①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等

②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取

引行為に係る取引総額の10%以上である法人

- ③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

- ① 契約資産状況 (2024年3月末現在) (金額単位：百万円)

国		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	11	0	168,002	0	13	0	277,898	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	11	0	168,002	0	13	0	277,898	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		11	0	168,002	0	13	0	277,898	0

- ② 投資対象別運用状況 (2024年3月末現在) (金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	11	0	168,002	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	11	0	168,002	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

(投資一任業)

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

			投資運用		投資助言	
			件数	金額	件数	金額
国	法	公的年金	-	-	-	-
		私的年金	1	18,478	-	-
		その他	3	5,905	-	-
		計	4	24,383	-	-
内	個人		-	-	-	-
	国内計		4	24,383	0	0

海	法	年金	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
		計	0	0	0	0
外	個人		-	-	-	-
	海外計		0	0	0	0

総合計			4	24,383	0	0
-----	--	--	---	--------	---	---

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、0件。

②海外年金内訳 (運用+助言)

米国	- 件	- 百万円
欧州	- 件	- 百万円
アジア	- 件	- 百万円
その他	- 件	- 百万円

③投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内 株式特化	国内 債券特化	国内 その他	海外 株式特化	海外 債券特化	海外 その他	グローバル 株式特化	グローバル 債券特化	グローバル その他
件数	-	-	4	-	-	-	-	-	-
金額	-	-	24,383	-	-	-	-	-	-

④契約規模別分布状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		10億円未満	10～50億円 未満	50～100億円 未満	100～500億円 未満	500～1,000億円 未満	1,000億円以上
件数	件数	-	3	-	1	-	-
	構成比(%)	0.0	75.0	0.0	25.0	0.0	0.0
金額	金額	-	5,905	-	18,478	-	-
	構成比(%)	0.0	24.2	0.0	75.8	0.0	0.0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

【企業理念】

私たちは伝統と信頼を基盤として挑戦し続けます。

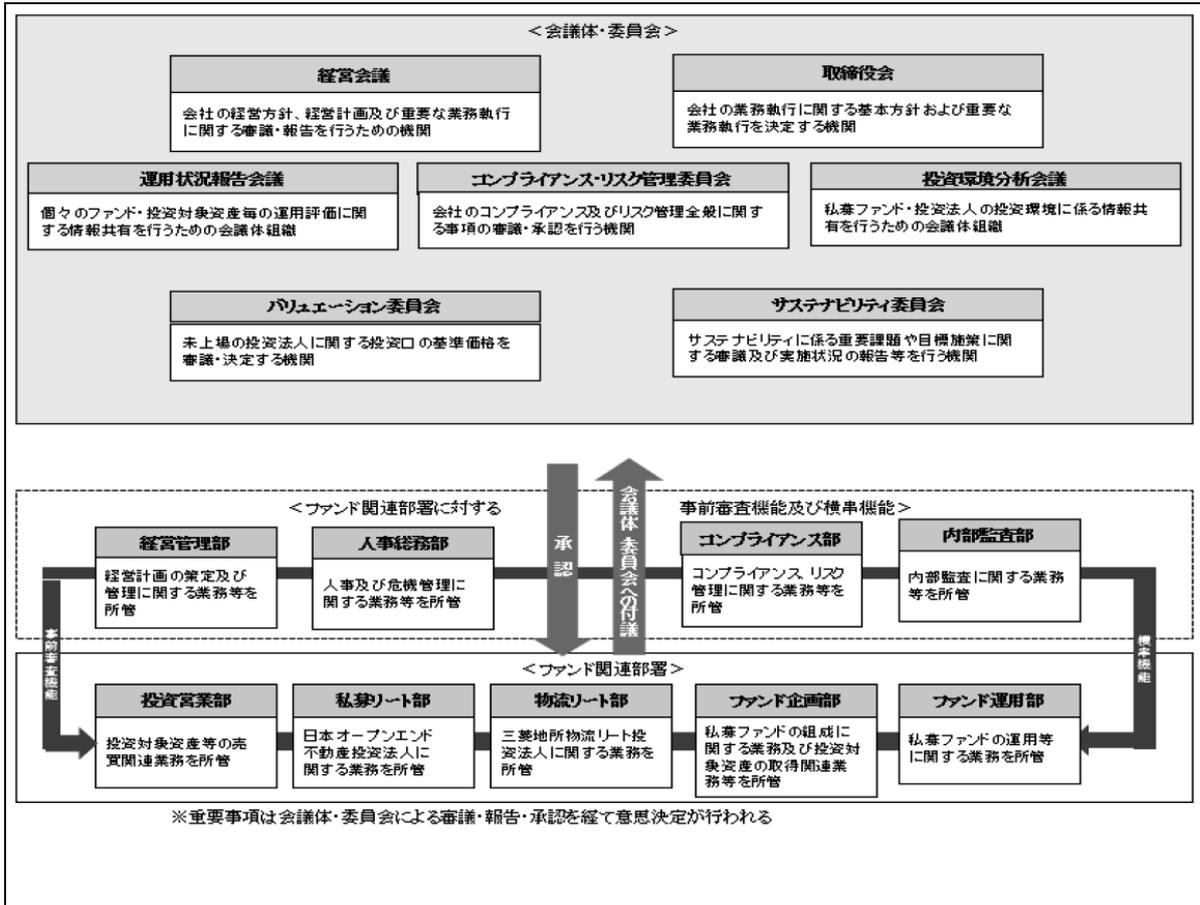
三菱地所投資顧問株式会社は2001年、不動産投資市場において不動産の最有効利用を促進しつつ、投資家の皆様の資金運用ニーズを適切に担う信頼される企業として、不動産と資金の最適な融合を実現することによって、真に価値ある社会経済の実現に貢献したいという思いから設立されました。

投資家の皆様から信頼して選択頂けるよう、三菱地所グループの不動産事業の伝統を背景に、高度な専門性をもったより良い業務・サービスを誠実に提供して参ります。また、常に法と倫理に基づいて行動し、自らの行動を謙虚に振り返り、公正・透明で信頼を第一とする「誠実なプロフェッショナル集団」であり続けるべくコンプライアンスを最優先に考えていくと共に、変化の激しい環境の中で自らを柔軟に変革し適者として生存していくために、熱い情熱と冷静な論理で挑戦し続けて参ります。

【投資哲学】

三菱地所グループ・三菱系企業・金融機関等との緊密な関係を基盤に、安定的なキャッシュフローが見込める案件、あるいはマネジメント次第で資産価値向上の見込める案件など、お客様である投資家の皆様のニーズにあった高い潜在価値を持つ案件を発掘し、中長期的視点にたった投資評価を行い、適切な価格での取得を行うことを基本姿勢として、投資・運用機会の提供を行って参ります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬・投資助言報酬に関しては、運用資産の規模・立地・用途、業務の内容・難易度等を勘案し、顧客と協議した上で決定致します。

11. その他、特記事項

会社名 三菱UFJ不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 105-7320 東京都港区東新橋1丁目9番1号

電話 03(4332)9951 ファックス 03(4332)9953

HPアドレス <https://www.muream.tr.mufg.jp/>

代表者 取締役社長 内田 直克

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第313号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 010-00002

業務開始年月 1985年6月18日 資本金 12億円

作成部署 経営企画部 電話 03(4332)9951

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	2. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
三菱UFJ信託銀行㈱	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	266	1,405	77	91	3,431
2023年3月期	689	2,418	381	261	4,951
2022年3月期	691	2,333	319	220	4,686

5. 組織

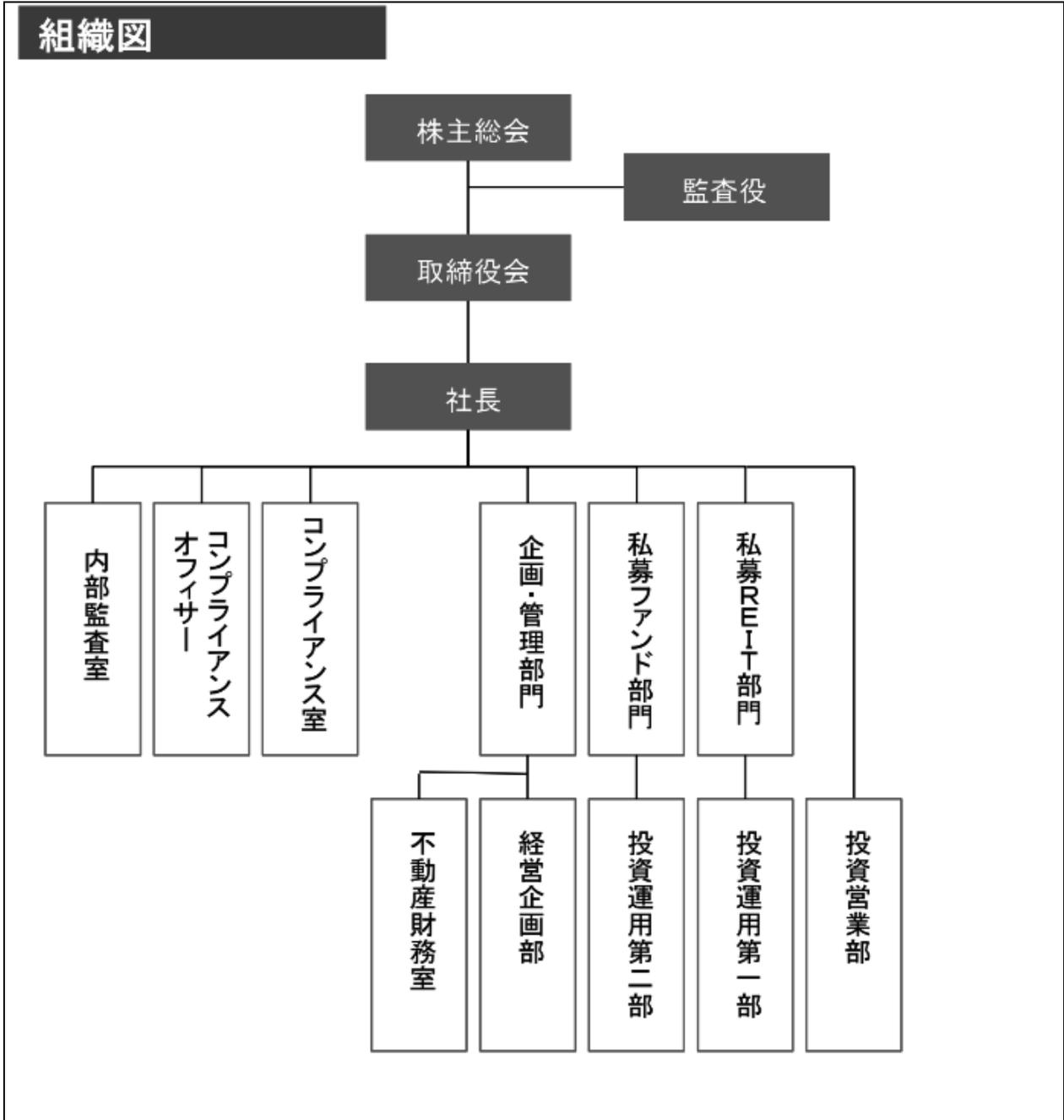
①役職員総数 66 名

②運用業務従事者数 36 名

内 ファンド・マネージャー数 名、平均経験年数 年 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 34 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券								
	その他								
	国内 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		0	0	0	0	0	0	0	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型					
国内 その他					
国内 合計		0	0	0	0
外国不動産関連有価証券特化型					
外国 その他					
外国 合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型					
グローバル その他					
グローバル 合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、2005年の三菱UFJフィナンシャル・グループ（MUFG）発足に伴い社名を「MU投資顧問」に変更。

2023年10月に（旧）MU投資顧問の有価証券運用機能を分離し、現社名に変更。

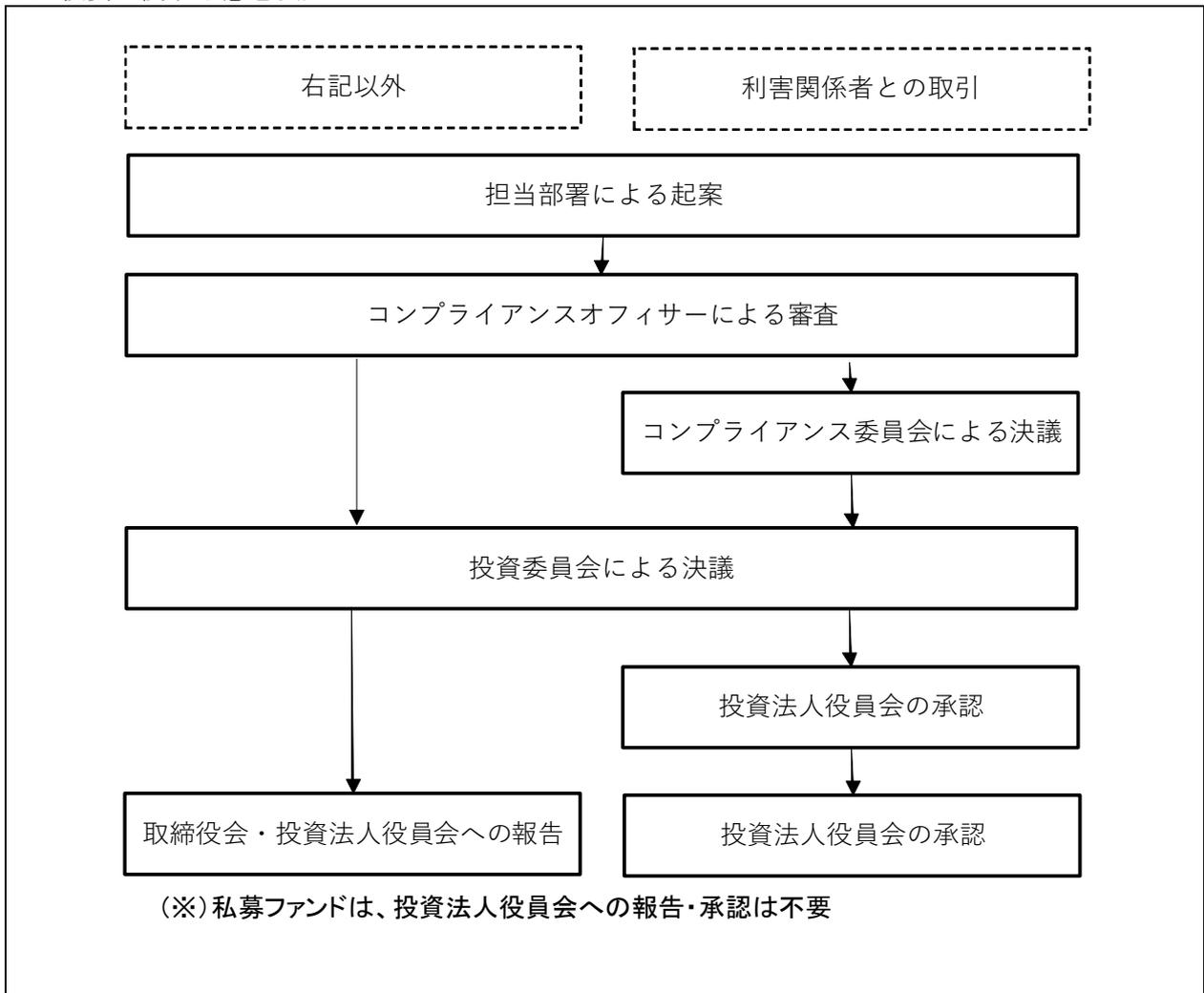
2024年4月に親会社の三菱UFJ信託銀行の不動産私募ファンド業務・人員を移管し、私募REIT・私募ファンドを運用する不動産運用会社として業務を開始。

MUFGの不動産運用の中核を担う資産運用会社として優良な投資・運用機会を提供し、投資家利益の最大化を目指します。

＜当社の主な強み＞

- ・三菱UFJ信託銀行及びMUFGグループ各社と連携し、MUFG40万社の顧客基盤からアプローチし良質な物件の確保や有力な投資家の招聘が可能。
- ・三菱UFJ信託銀行が自己資金で物件を取得するブリッジファンドの資金枠を確保、良質な投資機会に対し機動的に対応可能。
- ・信託受託、仲介といった信託銀行での不動産関連業務の経験者に加え、積極的なキャリア採用による不動産アセットマネジメント業務のプロ人材が集結。
- ・当社は私募REITと私募ファンドを運用しているため、入手した売却情報の優先検討にかかるルール（ローテーションルール）を制定。私募REIT部門と私募ファンド部門間に情報障壁を設け、運用物件に関する情報を遮断する等投資家保護態勢を整備。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

（投資法人資産運用業務）

当社が、投資法人資産運用業務に関し、受託投資法人から受領する報酬は①運用報酬Ⅰ（取得価額残高に応じた報酬）、②運用報酬Ⅱ（純収益に応じた報酬）、③取得報酬、④譲渡報酬により構成されます。

（投資一任業務）

当社が行う投資一任業務に係る報酬は①期中運用報酬、②設定時報酬、③終了時報酬、④売買事務取扱報酬の全部または一部を組み合わせた報酬体系を標準としますが、契約書に明記のうえ顧客との間において合意が得られた場合には、異なる報酬体系を適用することができるものとします。

（投資助言業務）

当社が行う投資助言業務に係る報酬は、継続的取引の場合は①期中運用報酬、②設定時報酬、③終了時報酬、④売買事務取扱報酬の全部または一部を組み合わせた報酬体系を標準とし、単発的取引の場合は宅建業法に定める売買の代理に関する報酬の額を上限とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額を標準としますが、契約書に明記のうえ顧客との間において合意が得られた場合には、異なる報酬体系を適用することができるものとします。

11. その他、特記事項

--

会社名 MIRARTHアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0004 東京都千代田区大手町二丁目1番1号 大手町野村ビル18階

電話 03-6262-6402 ファックス 03-6262-6403

HPアドレス https://takara-am.co.jp

代表者 代表取締役社長 草島 武彦

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2851号 登録年月日 平成27年7月30日

協会会員番号 012-02821

業務開始年月 平成30年3月1日 資本金 2億5千万円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-6262-6402

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
MIRARTHホールディングス株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

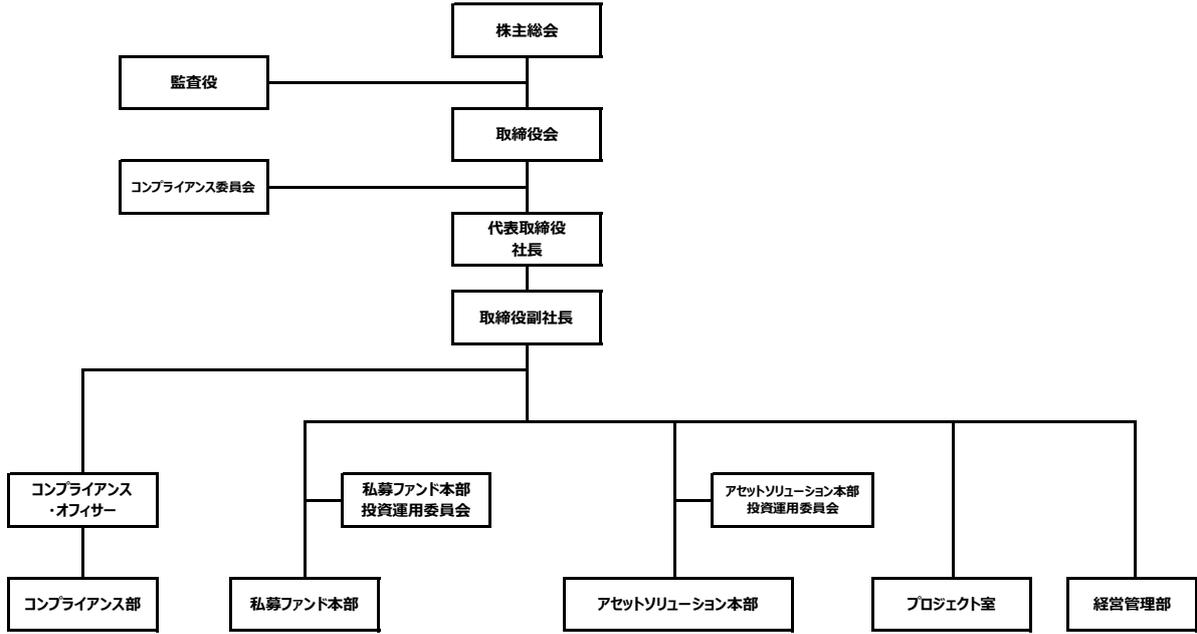
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	137	989	406	276	1,292
2023年3月期	176	928	537	368	1,201
2022年3月期	95	668	349	233	903

5. 組織

①役職員総数 24 名②運用業務従事者数 16 名内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 15 年 3 ヶ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	2	-	9,993	-	4	-	27,985	-
	その他	-	-	-	-	-	-	0	-
	国内 合計	2	-	9,993	-	4	-	27,985	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		2	-	9,993	-	4	-	27,985	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

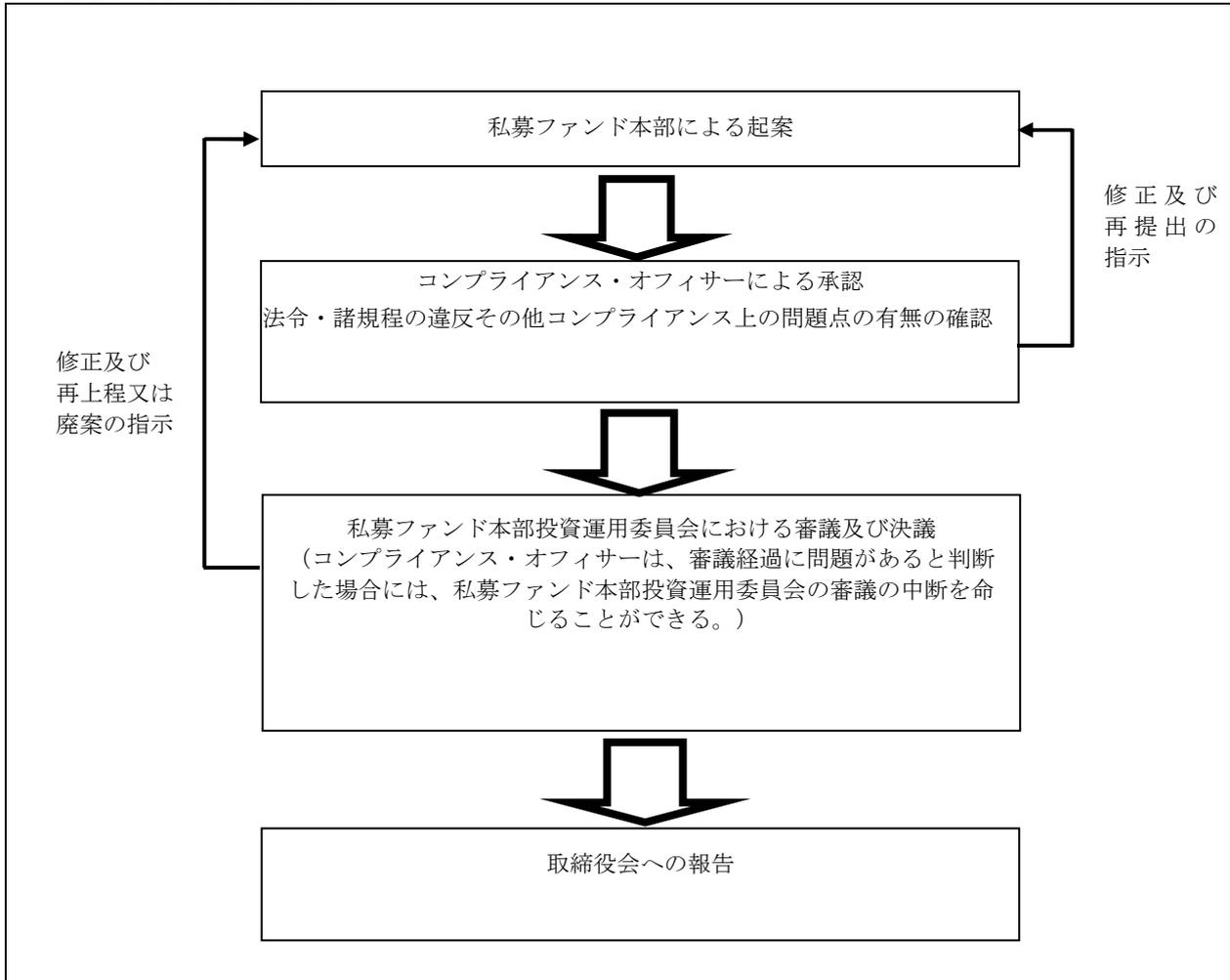
（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	2	-	9,993	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	2	-	9,993	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社の親会社であるMIRARTHホールディングス株式会社をはじめ、グループが有するネットワークや知見等を最大限活用するとともに、国内外の機関投資家及びファミリーオフィス等に対して、主に東京経済圏、政令指定都市を中心とした「住宅」、「オフィス」、「商業施設」、「ホテル」、「物流」等の投資対象不動産に対する投資機会の創出を目指しております。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬及び投資助言報酬については、ファンドの特性・業務内容等を勘案し、契約毎にお客様と協議のうえ定めております。

11. その他、特記事項

上記1. 「業の種別」の「投資運用業」欄、法第2条第8項第12号イ（投資法人に係る資産運用業務）は、2023年11月30日付にてタカラレーベン・インフラ投資法人を解散したことにより表記を外しております。

会社名 森ビル不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 106-0032 東京都港区六本木六丁目7番6号 六本木アネックス6階

電話 03-6406-9411 ファックス 03-6406-9374

HPアドレス <http://mori-advisory.com>

代表者 代表取締役社長 村岡 貞男

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1762号 登録年月日 平成20年3月7日

協会会員番号 012-02053

業務開始年月 平成19年9月3日 資本金 2億円

作成部署 企画管理部 電話 03-6406-9411

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	④. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
森ビル株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

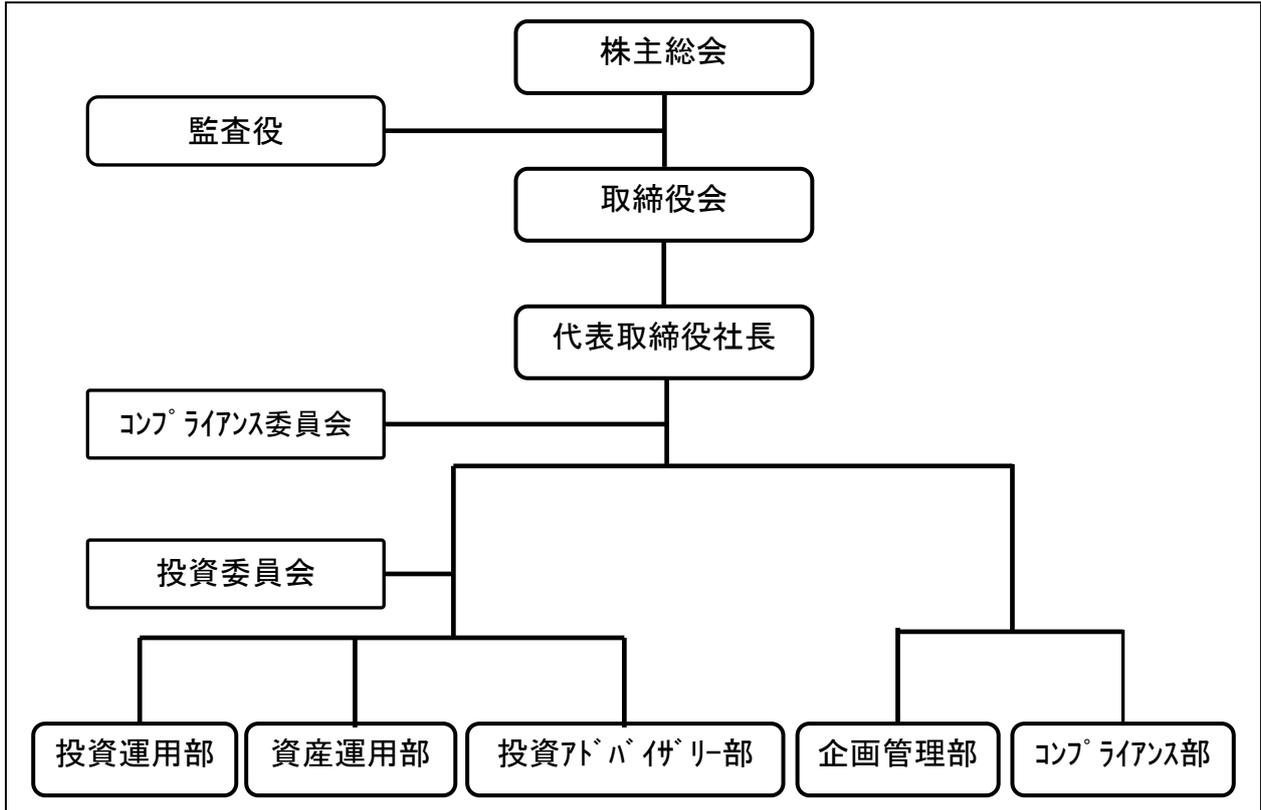
(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年3月期	123	267	20	15	507
2023年3月期	122	285	21	14	499
2022年3月期	122	190	8	1	485

5. 組織 (基準日：2024年3月末日)

- ① 役職員総数 13 名
- ② 運用業務従事者数 5 名
内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 8 年 1 カ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	2	-	228,664	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	0	0	0	0	2	0	228,664	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		0	0	0	0	2	0	228,664	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	0	0	0	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

私たちは、東京都心部において「アークヒルズ」、「六本木ヒルズ」、「表参道ヒルズ」など、中長期にわたる「街づくり」を進めて参りました森ビルグループの一員として、

- ① 内外の投資家の皆様に対し、都心の開発プロジェクトに投資する「開発型私募ファンド」を通じた開発利益を享受する機会
- ② 都心立地の安定稼働物件に投資する「コア型私募ファンド」を通じた安定的な資産運用の機会等をご提供することを目指しております。

私たちは、不動産アセット・マネジメント会社としての専門性に加え、森ビルグループが長年の「街づくり」を通じて蓄積して参りました企画・開発力及び不動産管理運営力を活用することにより、投資家の皆様の満足度を極大化することに努めております。

また、金融商品取引法をはじめとする法令等を最大限に重視した業務運営を行い、資産のリスク管理を徹底し、投資家の皆様への説明責任を果たすことを、重要な経営方針としております。

人々が何世代にもわたり働き、学び、遊び、暮らす街において、不動産アセット・マネジメント業務を通じて、「不動産の価値創造」と「不動産への継続的かつ安定的な資金供給」、ひいては「わが国都市資産の拡充」に寄与することにより、社会的責任を果たしていきたいと考えております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資運用業務における不動産の取得、売却の意思決定は、次の通りです。

- ① SPC等による不動産等又は不動産信託受益権の取得
投資運用部または資産運用部が、SPC等の年度計画に定める「運用ガイドライン」に適合する運用資産を選定し、当該資産の遵法性を十分に検証した上で、投資委員会に上程。

SPC等が取得済の不動産等又は不動産信託受益権の売却

投資運用部または資産運用部が「運用ガイドライン」に適合していることを確認の上、投資委員会に上程。

- ② 投資委員会において審議・承認後、投資運用部または資産運用部がコンプライアンス委員会に上程。
- ③ コンプライアンス委員会においては、投資委員会の委員長より投資委員会の審議の内容及び経過について報告を受け、審議・承認後、代表取締役社長が取締役に上程。

取締役会においては、代表取締役社長より投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について報告を受け、審議・承認後、取得又は売却の決定を行う。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託、投資助言報酬については、次の通りです。

- ① 案件ごとに、対象となる不動産の評価額もしくは取引価額等に一定の料率を乗じた金額を原則としております。ただし、個別性の高い案件については、お客様と協議を行い、妥当と思われる金額を決定しております。
- ② 上記一定の料率は、不動産の取得、売却については、総投資額、売却額のそれぞれ3%程度、継続的な資産の運用に係る助言業務については、契約資産の取得金額の年率1%程度としております。ただし、お客様との間で合意が得られた場合には、契約書に明記のうえ、上記の料率と異なる料率を用いております。
- ③ 報酬の受取時期は、単発的取引に係る助言に関しては業務が終了した日の翌月末日を原則としております。ただし、業務期間が長い場合には、お客様と協議の上で、分割してお支払い頂いております。継続的な取引に係る助言や運用受託に関しては、1ヶ月ごと、3ヶ月ごと、6ヶ月ごと等、契約毎に定めております。

会社名 安田不動産投資顧問株式会社

所在地 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町二丁目11番地 TG安田ビル5F

電話 03-5283-1571 ファックス 03-5281-1550

HPアドレス https://www.yasuda-am.co.jp

代表者 代表取締役社長 栗原 徹

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第790号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02044

業務開始年月 平成16年11月 資本金 1億円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-5283-1571

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	該当無	

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
安田不動産株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

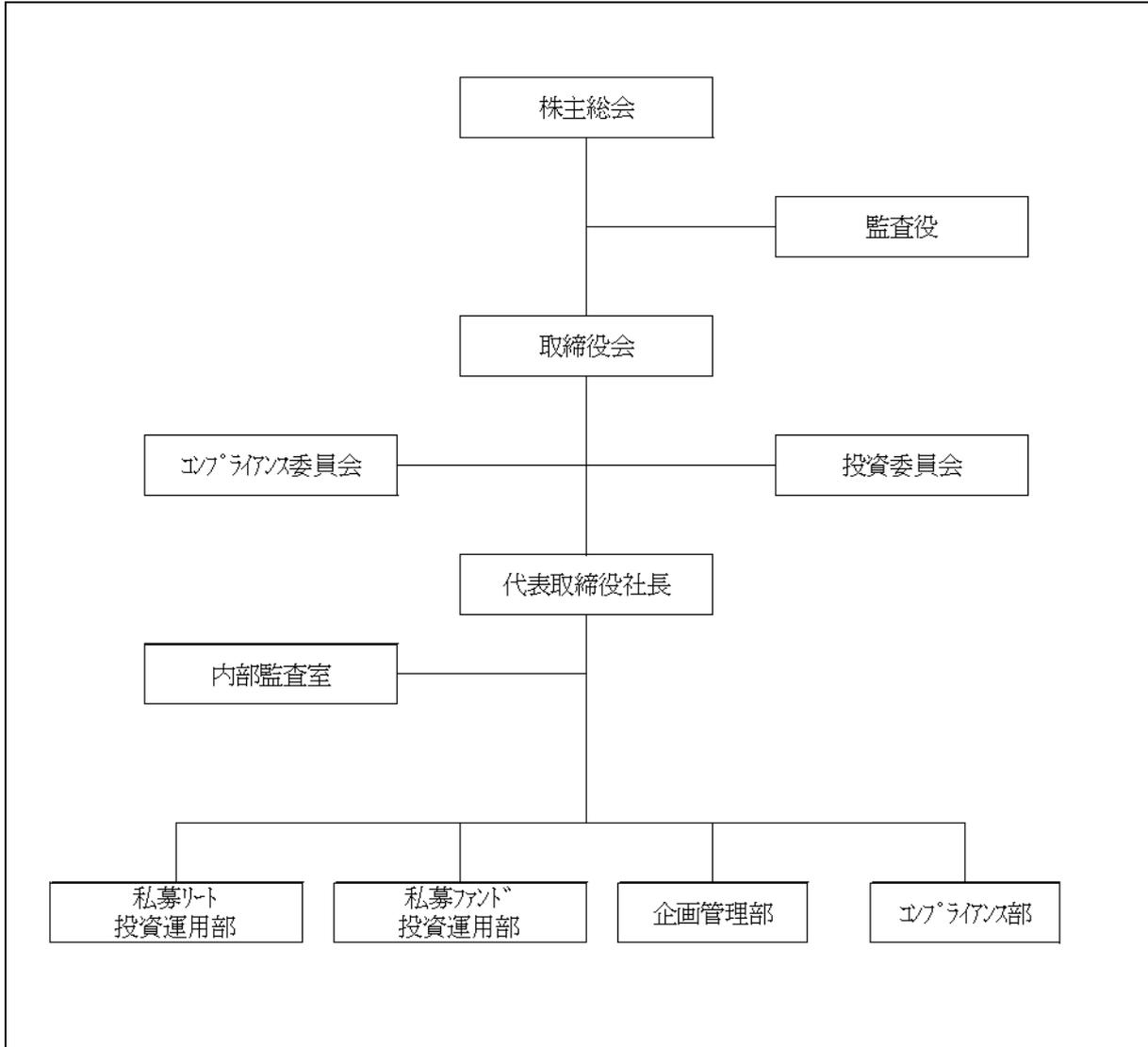
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2024年 3月期	610	625	189	129	949
2023年 3月期	369	381	116	76	919
2022年 3月期	330	342	122	80	943

5. 組織（2024年3月末日）

①役職員総数 17 名（うち非常勤役員2名）②運用業務従事者数 9 名内 ファンド・マネージャー数 名、平均経験年数 年 カ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 7 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	7	-	51,144	-	4	-	55,222	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	7	0	51,144	0	4	0	55,222	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		7	0	51,144	0	4	0	55,222	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	7	-	51,144	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	7	0	51,144	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社の親会社安田不動産株式会社は、1912年に旧安田財閥中核会社として創設された安田保善社をその前身として1950年に設立されました。東京都千代田区に本拠を有し『継承×創造』を社是とし、街づくり、ビル賃貸、土地賃貸を提供。着実に事業基盤を拡大してきた総合不動産会社です。

親会社の安定感ある経営、培ってきた総合的ネットワークと不動産オペレーション能力とが、当社の競争力の源泉となっています。

当社は2004年に主として私募ファンド運用を行うために設立され、運用対象は都心部オフィスビルを主軸として参りました。新たに2013年以降は、中心商業地の築古リテール不動産や、立地が良く開発事業化が将来見込める築古物件について、ご賛同いただける投資家様と私募ファンド運用していく事を手掛けております。また、2021年10月より総合型の私募リートの運用も開始しました。

私達は専門的知識を切磋琢磨し、少人数ながらも経験に裏打ちされた判断力を組織的に活用して、『堅実で存在感のある不動産投資運用会社』として、投資家の皆様のご期待にお応えすべく活動を続けて参ります。

■ 投資 ～投資価値を判断する能力～

親会社が蓄積してきた不動産開発・売買に関する知識・経験を基に対象不動産の潜在力を分析し、引き出すことで、「安定した収益力」を最大限享受できるよう吟味・厳選して投資を行って参ります。

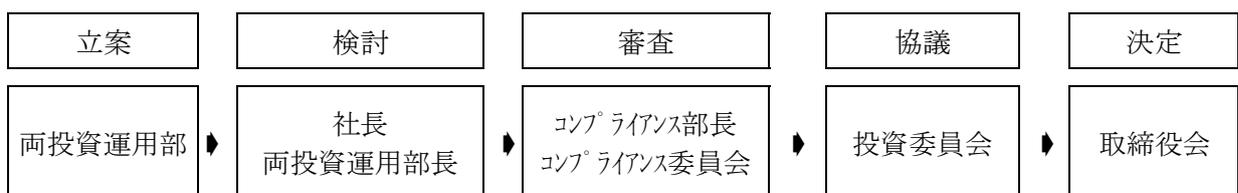
■ 運用 ～資産を保全し運用する能力～

短期的な利回りのみを重視するのではなく、中長期的な視点に基づき適切かつ高品質な管理・運営を行うことにより、テナントの満足度を高め、資産価値の維持・向上を図って参ります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

独自の幅広い情報ルートから収集された不動産情報に迅速な検討を加え、自主基準に定めた多角的な検証とチェックを経て、投資が意思決定されます。

- ・定期的な、コンプライアンス委員会には弁護士、投資委員会には不動産鑑定士が拒否権を有する外部委員として当然に出席し、リスクとリターン、遵法性等が、審査され協議されます。



投資家報告とは別に、運用開始された不動産について、会計期首ごとに中長期の運用方針を策定し直し、会計期末終了時には、運用評価および運用報告を社内審査しております。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬額は当社基準による外、投資運用対象となる原資産や、投資スキーム、業務内容が、個別案件ごとに全て異なる不動産投資の性格上からも、総合勘案のうえお客様と相談して決定しております。

会社名 ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社

所在地 〒 101-0054 東京都千代田区神田錦町1-21-1 ヒューリック神田橋ビル5階

電話 03-3518-9200 ファックス 03-3518-9201

HPアドレス <http://www.uni-asia.co.jp/>

代表者 代表取締役 入戸野 武史

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1836号 登録年月日 平成20年5月9日

協会会員番号 012-02716

業務開始年月 平成10年11月9日 資本金 1億円

作成部署 電話

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
ユニ・アジア ホールディングス リミテッド	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	50	399	21	14	286
2022年12月期	63	430	43	23	249
2021年12月期	50	665	65	48	249

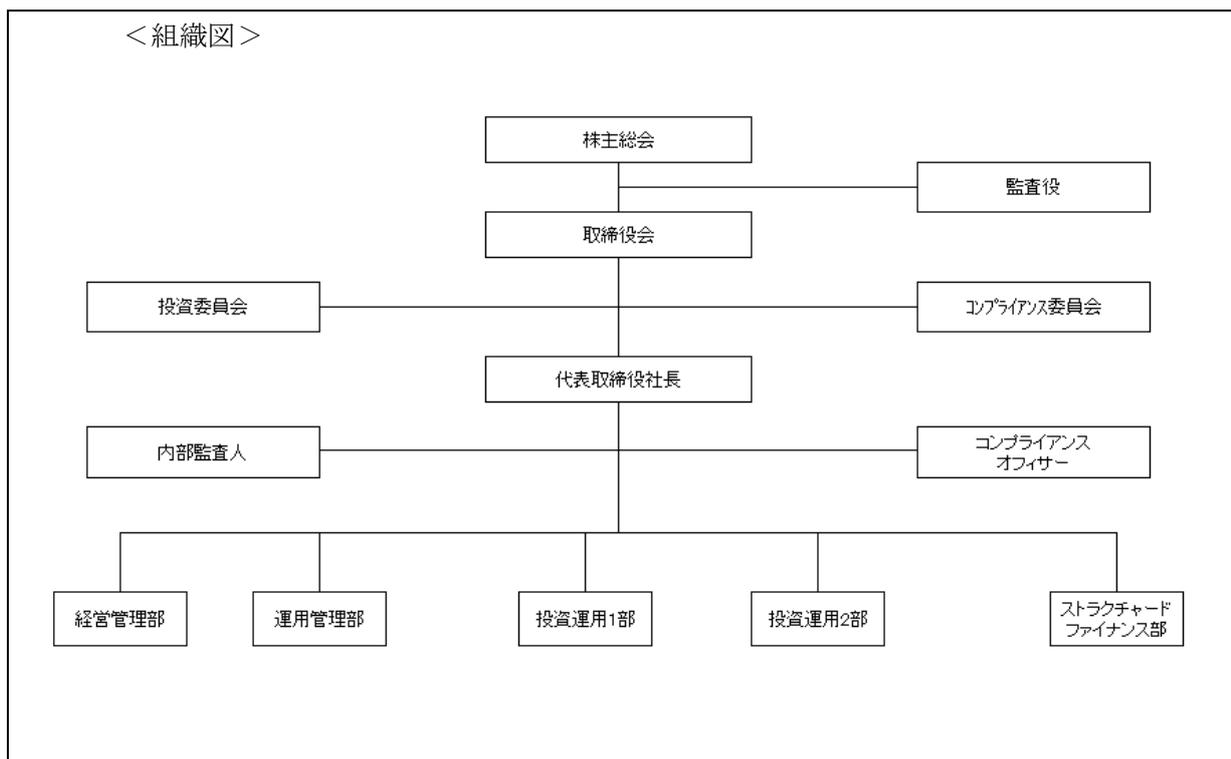
5. 組織

①役職員総数 25 名

②運用業務従事者数 12 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 20 年 9 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 0 名



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	11	-	22,716	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	11	-	22,716	-	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		11	-	22,716	-	-	-	-	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		11	-	22,716	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		11	-	22,716	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

確かなデューデリジェンス能力とファイナンスアレンジ能力をベースとして、主として共同住宅、ホテル、高齢者向け施設を対象としたアセットマネジメントサービスを提供しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

① 投資運用部（投資運用1部または投資運用2部若しくは両部共管（以下同じ））による取得候補物件の選定及び取得計画の起案

投資運用部は、取得対象となる物件を選定した上で当該物件に関する詳細なデューデリジェンスを行い、その結果を踏まえた取得計画案を策定し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

② コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による審査

コンプライアンス・オフィサーは、投資運用部から提出された取得計画案について、法令等遵守上の問題点の有無を審査します。そして、所定の利害関係者取引に該当する場合又は重要な法令等遵守上の問題が存在するなどの理由によりコンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、さらに当該取得計画案をコンプライアンス委員会において審査します。なお、コンプライアンス委員会における決議は、全委員の3分の2以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の外部委員が必ず出席していることを要する）、出席委員の全会一致をもって行います。

以上の審査において法令等遵守上問題ありとされた取得計画案は、投資運用部に差し戻されます。

③ 社長決裁稟議、投資委員会及び取締役会による意思決定

コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会において承認された取得計画案については、社長決裁稟議（取得金額10億円以下）又は投資委員会（同10億円超）において、主として経済的合理性の観点から審議し、取得を決定します。但し、取得金額が30億円を超える取得計画案については、投資委員会の承認後に取締役会での決議を要するものとしています。また、取得金額がデューデリジェンス上の不動産評価額を超える場合には、さらに上位機関（社長、投資委員会、取締役会の順による）による決議を要するものとしています。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約及び投資顧問契約における報酬額・報酬料率等については、ファンドの特性、業務内容等を踏まえて、契約毎に顧客と協議の上定めています。

11. その他、特記事項

ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社は、シンガポール株式市場の上場会社であるUNI-ASIA GROUP LIMITEDを中核としたUNI-ASIAグループの一翼を担う不動産アセットマネジメント会社です。

UNI-ASIAは、1997年に香港において邦銀出身の日本人が設立した会社であり、船舶ファイナンスを中心とするストラクチャードファイナンスのアレンジメントならびに不動産、不良債権、船舶等へのオルタナティブ投資を主要な事業としております。

弊社は、UNI-ASIAの不動産投資部門を母体として1998年11月に設立され、以来今日まで、日本国内の住宅、ホテル、オフィス及び商業ビルを対象とした不動産投資ファンドの組成から、エクイティ、ノンリコースローンのアレンジメントならびにファンドの管理運営など一連のアセットマネジメント業務を手掛け、着実な実績を積み重ねてまいりました。

今後も、これまでの豊富な投資実績に基づく、質の高い、誠実なサービスを提供し、投資家の皆様から一層の信頼を頂けるよう、全社一丸となり努力してまいります。

会社名 リアルリンク国際投資顧問株式会社

所在地 〒 112-0004 東京都文京区後楽一丁目4番14号 後楽森ビル18階

電話 03-6240-0140 ファックス 03-6240-0145

HPアドレス <https://www.rl-advisors.co.jp/>

代表者 代表取締役 漆間 裕隆

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第828号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02803

業務開始年月 平成14年11月27日 資本金 5,356万円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03-6240-0140

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
PIAホールディング株式会社	100%		

4. 財務状況（直近3年度分）

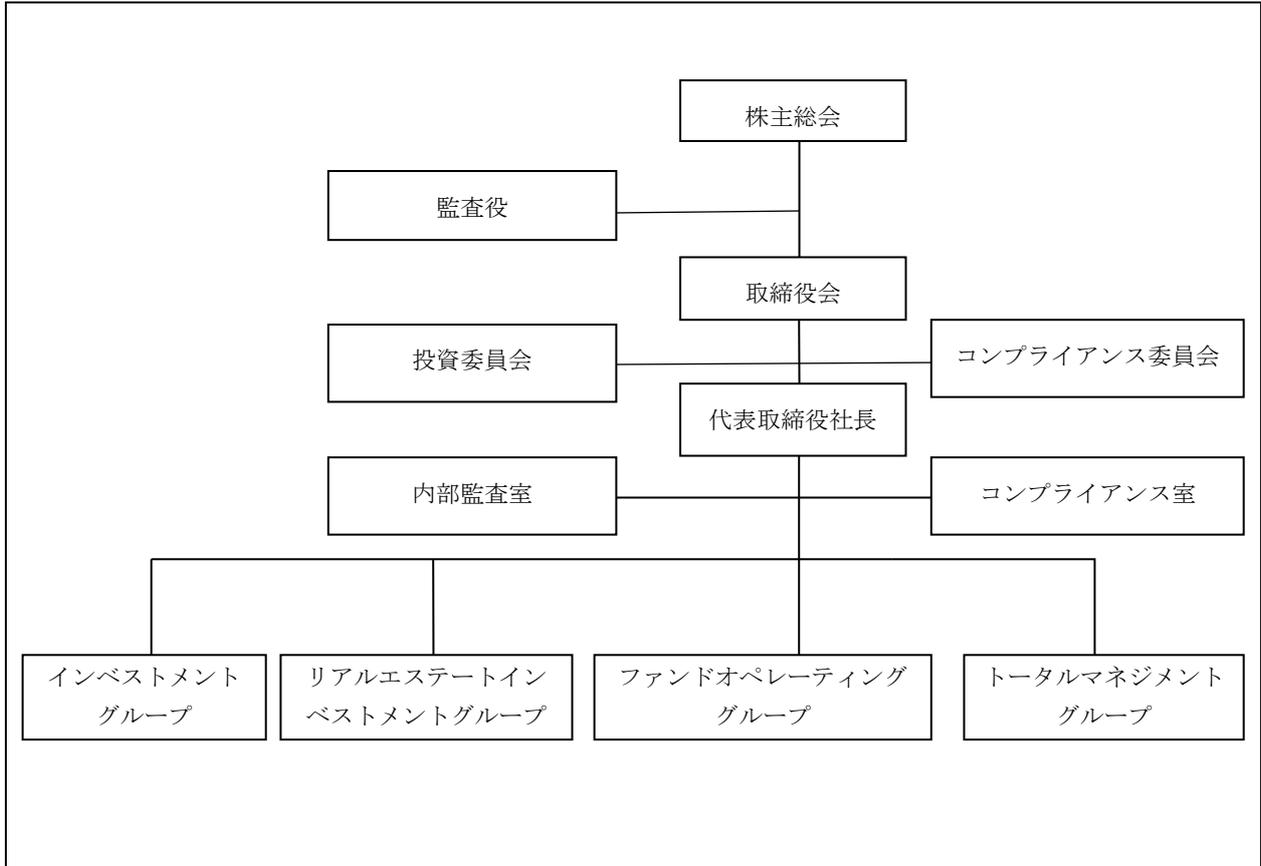
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	557	1,061	234	163	497
2022年12月期	580	1,163	155	95	383
2021年12月期	391	564	86	59	318

5. 組織

- ① 役員総数 24 名
- ② 運用業務従事者数 10 名
内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 3 年 2 ヶ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年 3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	76	3	583,130	5,675	8	—	59,448	—
	その他	118	—	474,355	—	4	—	12,582	—
	国内 合計	194	3	1,057,485	5,675	12	—	72,030	—
海外	不動産関連有価証券	1	—	3,634	—	—	—	—	—
	その他	1	—	136	—	—	—	—	—
	海外 合計	2	—	3,770	—	—	—	—	—
総合計		196	3	1,061,255	5,675	12	—	72,030	—

②投資対象別運用状況（2024年 3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	76	3	583,130	5,675
国内 その他	118	—	474,355	—
国内 合計	194	3	1,057,485	5,675
外国不動産関連有価証券特化型	1	—	3,634	—
外国 その他	1	—	136	—
外国 合計	2	—	3,770	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバル その他	—	—	—	—
グローバル 合計	—	—	—	—

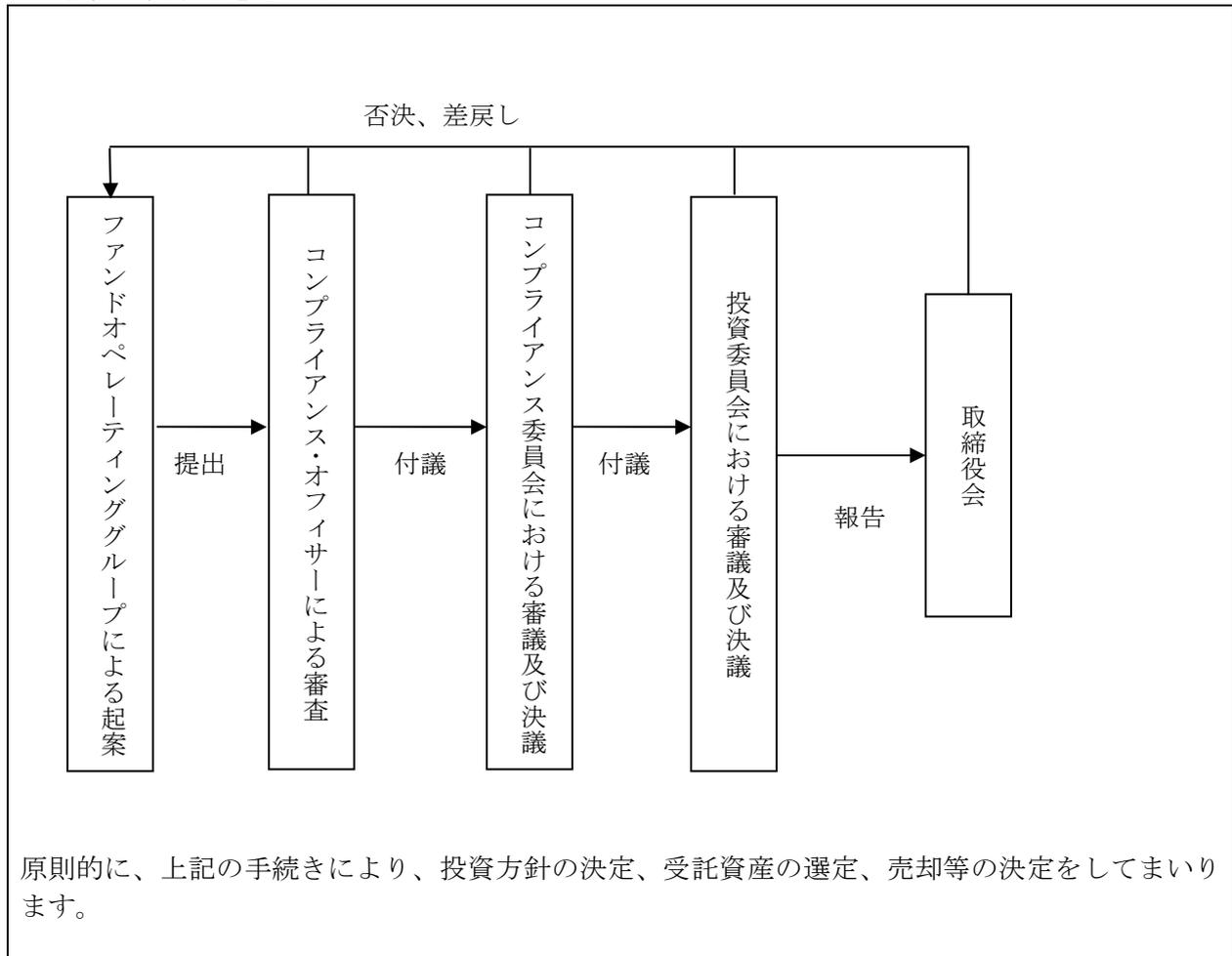
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社では、主に開発型の不動産やインベストメント型の不動産を扱ったファンドアレンジメント業務、アセットマネジメント業務等を展開しています。不動産の取得から運営・管理、売却までを一貫して扱うことで、資産価値の向上を実現しています。

顧客の特色としては特定投資家がほとんどであり、最近の案件では、不動産関連ブリッジ型案件のほか太陽光発電設備への投資案件の取扱いが多くなっております。

また、2019年4月に許可を得た不動産特定共同事業法の第3号及び第4号に係る案件の受託も徐々に増えています。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社の投資運用業、投資助言・代理業に係る報酬は、組成時及び終了時、期中報酬等によって構成されております。報酬はファンド規模等により顧客との協議の上で個別に決定しております。

会社名 株式会社リオ・アセットマネジメント

所在地 〒 100-0014 東京都千代田区永田町2-12-4

電話 03-5156-8880 ファックス 03-5156-8882

HPアドレス <https://www.rio-corp.co.jp/rioam/>

代表者 代表取締役 倉橋 良介

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2020号 登録年月日 平成20年9月5日

協会会員番号 012-02098

業務開始年月 平成19年10月18日 資本金 1億円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03-5156-8880

1. 業の種別（2024年8月現在）

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	②. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
子法人	株式会社RIE2	東京都千代田区永田町二丁目12番4号
子法人	合同会社BP1	東京都千代田区永田町二丁目12番4号
子法人	株式会社STOCK50	東京都千代田区永田町二丁目12番4号
子法人	株式会社STOCK125	東京都千代田区永田町二丁目12番4号

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社リオ・ホールディングス	100%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	37	332	357	337	1158
2022年12月期	42	280	152	152	821
2021年12月期	157	776	290	193	720

5. 組織

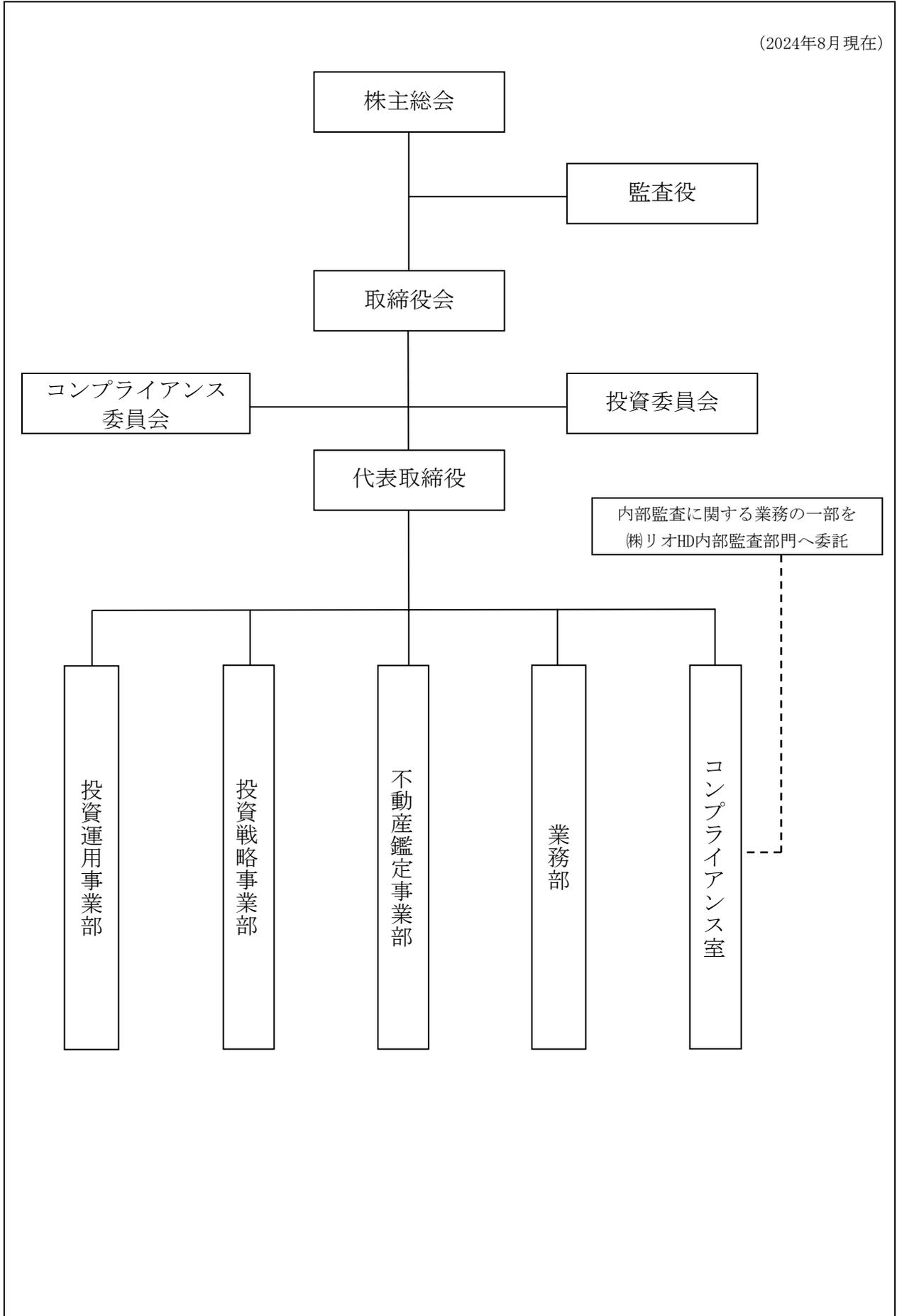
①役職員総数 17 名

②運用業務従事者数 4 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 21 年 8 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	5	-	8,604	-	2	-	6,578	-
	その他	1	-	105	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	-	8,709	-	2	-	6,578	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		6	-	8,709	-	2	-	6,578	-

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		5	-	8,604	-
国内 その他		1	-	105	-
国内 合計		6	-	8,709	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

《理念》

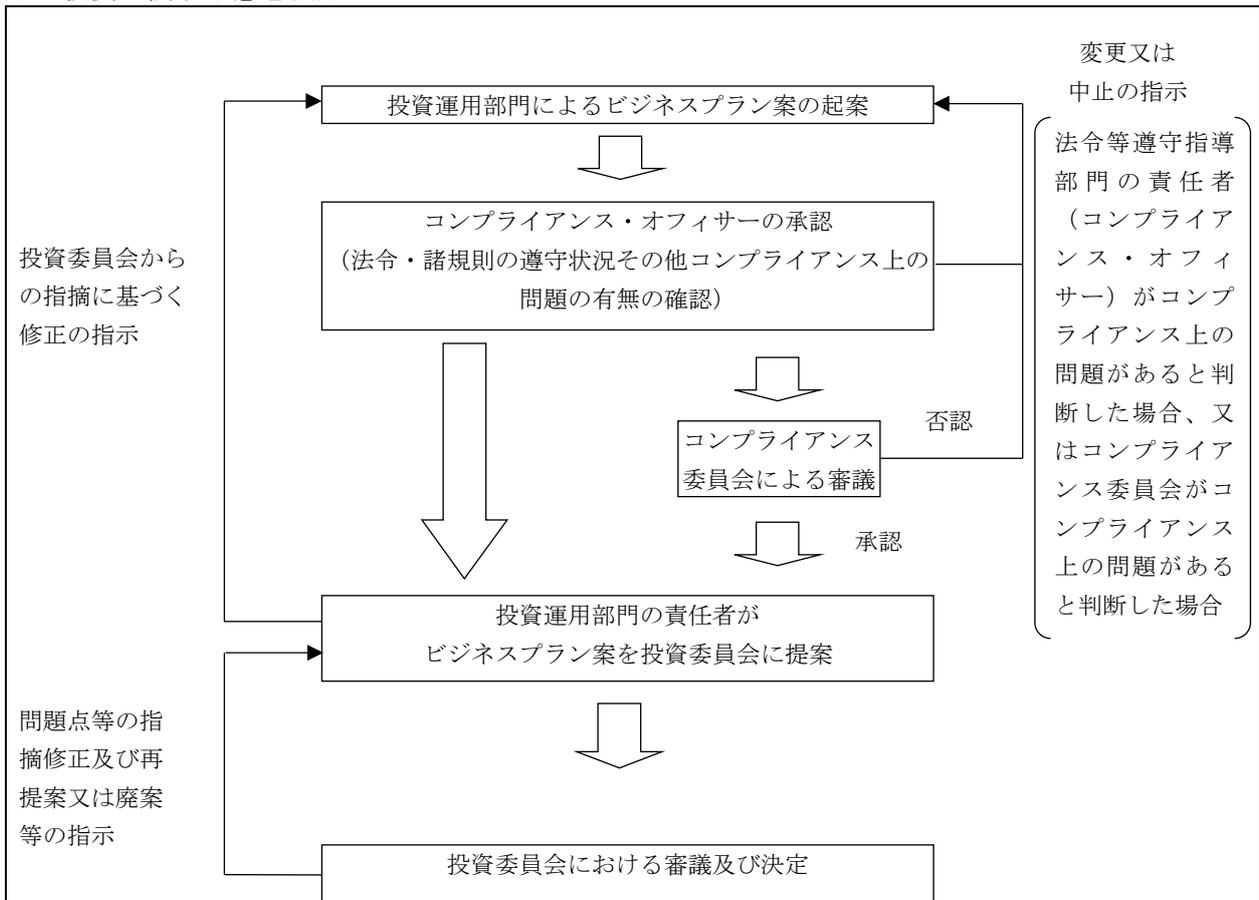
「お客様第一主義」というグループの理念に基づき、投資家のニーズに沿ったファンドを組成・運用致します。また、資産の潜在的収益力に着目して、グループで築いてきた資産運用、資産コンサルティングのノウハウを最大限に活用し、投資家の収益最大化を目指します。なお、業務にあたっては、グループ各社との利害関係取引、利益相反取引等を厳正に審査し、適正かつ公正な運用を致します。

《運用スタイル》

中小規模のコア型からバリューアッド型まで各種の資産を対象にします。

また、首都圏や地方政令指定都市を中心にポートフォリオを形成し、投資家のニーズに合った運用を致します。

9. 投資に関する意思決定プロセス



《コンプライアンス委員会》

コンプライアンス委員会の委員は、代表取締役、取締役、コンプライアンス・オフィサー及びその他の取締役会の決議によって指名された者、並びに取締役会により指名を受けた外部有識者（弁護士又は公認会計士）をもって構成されております。（但し、複数の職位と兼職する者がいる場合、1名として算入致します。）

コンプライアンス委員会では、利害関係人等との取引など会社運営上のコンプライアンスチェックを行います。

《投資委員会》

投資委員会の委員の構成は、代表取締役、取締役、コンプライアンス・オフィサー及びその他の取締役会の決議によって指名された者、並びに取締役会により指名を受けた外部有識者（不動産鑑定士）をもって構成されております。（但し、複数の職位と兼職する者がいる場合、1名として算入致します。）

投資委員会は、投資運用部門より提案されたビジネスプラン案及び資産運用に係る意思決定に関する事項について、その時の不動産市場の動向、ポートフォリオの内容、当社の資産運用における投資戦略等の観点から検討し、その採否につき決定します。

10. 助言・運用受託報酬

◆投資助言業務に係る報酬額

当社と顧客との間で締結する投資助言契約において、次の報酬体系を基準に顧客との協議により個別に定めます。但し、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、協議の上で別途に報酬体系を定める場合があります。

※以下を基準として顧客と協議の上で定めた額（いずれも消費税・地方消費税別途）

報酬基準		
(1)	取得報酬	資産取得額（又は評価額）の0.1～1.0%
(2)	運用報酬（年額報酬）	資産取得価格（又は評価額）の0.1～1.0%
(3)	売却報酬	以下の合計額 ・資産売却価格（又は評価額）の0.1～1.0% ・超過収益（予め定めた目標リターンに対する超過額）の10～50%
支払時期		
当社と顧客との間で締結する投資助言契約において、個別に定めます。		

◆投資一任契約に係る報酬額

当社と顧客との間で締結する投資一任契約において、次の報酬体系を基準に顧客との協議により個別に定めます。但し、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、協議の上で別途に報酬体系を定める場合があります。

※以下を基準として顧客と協議の上で定めた額（いずれも消費税・地方消費税別途）

報酬基準		
(1)	取得報酬	資産取得額（又は評価額）の0.1～1.0%
(2)	運用報酬（年額報酬）	資産取得価格（又は評価額）の0.1～1.0%
(3)	売却報酬	以下の合計額 ・資産売却価格（又は評価額）の0.1～1.0% ・超過収益（予め定めた目標リターンに対する超過額）の10～50%
支払時期		
当社と顧客との間で締結する投資一任契約において、個別に定めます。		

会社名 株式会社リサ投資顧問

所在地 〒 108-6219 東京都港区港南2-15-3

電話 03-5796-8670 ファックス 03-5796-8671

HPアドレス <http://www.risa-p.com/partners/group/rifas/>

代表者 代表取締役社長 和井田 卓

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2903号 登録年月日 2016年3月17日

協会会員番号 012-02745

業務開始年月 2016年6月1日 資本金 100百万円

作成部署 コンプライアンス部 電話 (03) 5796-8670

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社リサ・パートナーズ	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	165	214	29	20	272
2022年12月期	215	266	104	93	298
2021年12月期	181	187	△14	△11	205

5. 組織3

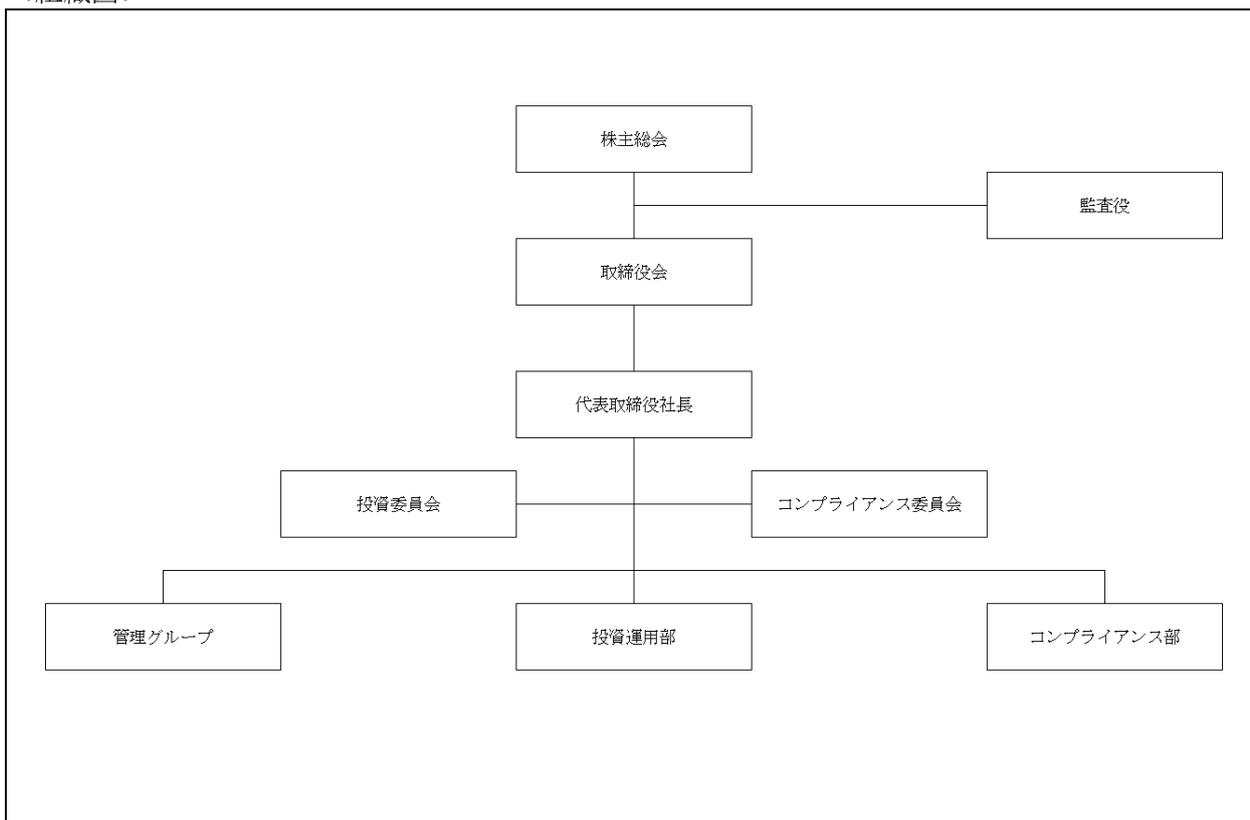
①役職員総数 21 名

②運用業務従事者数 10 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 3 年5ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	1		7,850		8		63,815	
	その他								
	国内 合計	1		7,850		8		63,815	
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計								
総合計		1		7,850		5		63,815	

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		1		7,850	
国内 その他					
国内 合計		1		7,850	
外国不動産関連有価証券特化型					
外国 その他					
外国 合計					
グローバル不動産有価証券特化型					
グローバル その他					
グローバル 合計					

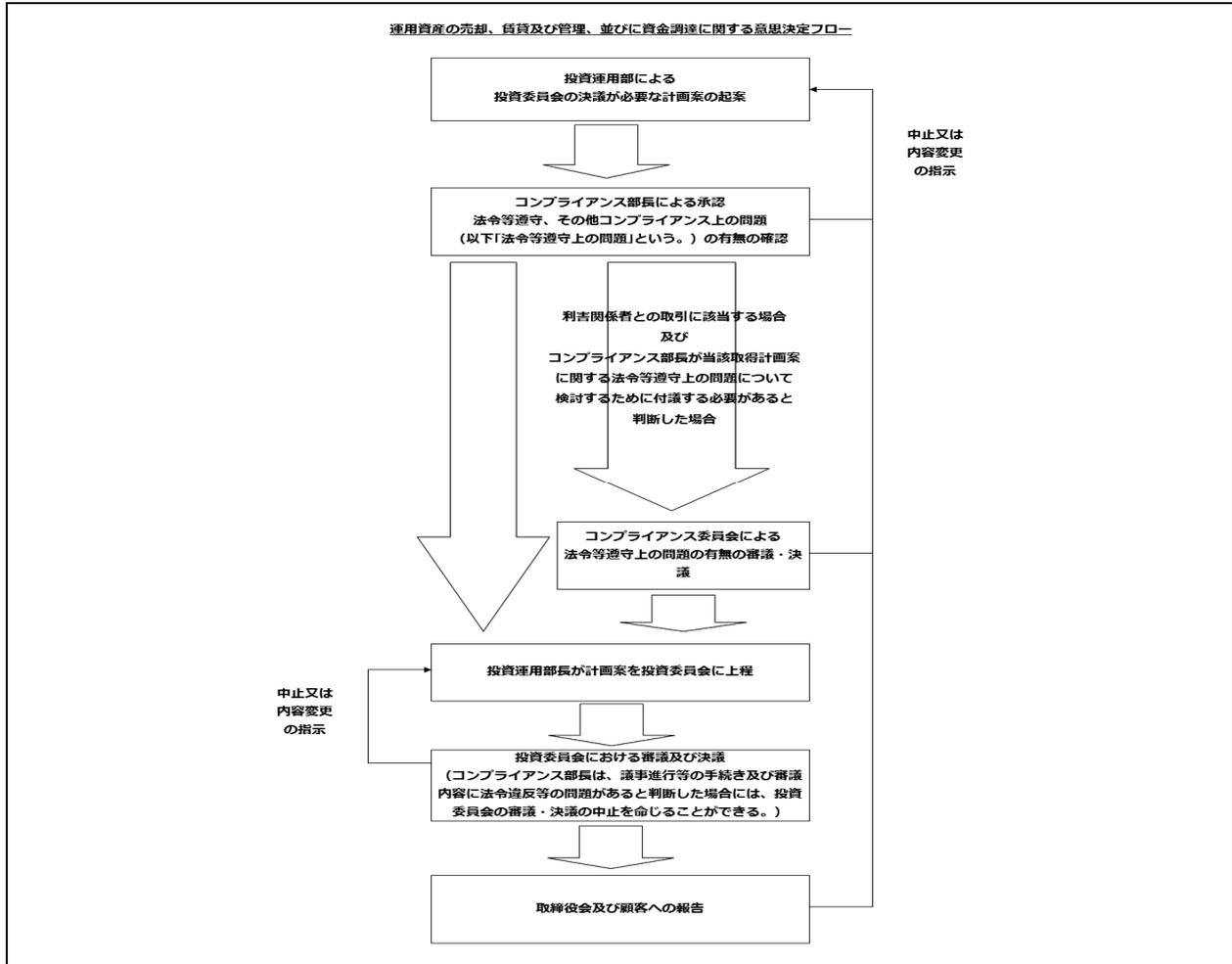
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

リサ投資顧問は、リサグループの不動産アセットマネジメント・ビジネスを担う不動産投資運用会社として、2016年6月に営業を開始しました。

リサグループで培ってきた不動産投資運用実績、デューデリジェンス・鑑定評価の実績をはじめとする様々な経験・ノウハウや、金融機関・不動産業界を中心とするネットワーク、顧客基盤を最大限に活用し、CRE（企業不動産）、ヘルスケア、ホテル旅館をはじめとする観光関連アセット等を切り口に、1,000億円規模の不動産運用を目指します。

現在、リサグループでは、リサ・パートナーズの「不動産保有及びエクイティ投資機能」、リサ投資顧問の「不動産に関する投資運用・助言等のアドバイザー機能」の専門性の高度化を推し進めることで、クライアントの皆さまが抱える課題に対して、グループ丸となり、ワンストップでハイブリッドなアセットソリューション機能を提供するとともに、グループの強みの一つである地域金融機関とのタイアップ等による不動産分野・観点からの地域経済活性化、ホテル・旅館の再生等に取り組んでおります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 報酬体系は、原則として下記（1）～（4）のとおりとするが、顧客毎、契約毎に、顧客と協議のうえ定めるものとする。

（1）期中運用報酬

不動産の運用期間中に、以下の算式によって計算される合計額を顧客より受領する。

$$A \times B \times C \div 365 \text{日 (閏年は366日)}$$

A：各計算期間末における顧客が保有する消費税抜きの不動産取得価格の総額

B：料率（上限2%程度）

C：各計算期間の実日数

別途消費税

- (2) アクイジション報酬
 不動産の取得時に、以下の算式によって計算される合計額を顧客より受領する。
 $A \times B$

A：消費税抜きの不動産取得価格
 B：料率（上限3%程度）
 別途消費税

- (3) ディスポジション報酬
 不動産の売却時に、以下の算式によって計算される合計額を顧客より受領する。
 $A \times B$

A：消費税抜きの不動産売却価格
 B：料率（上限3%程度）
 別途消費税

- (4) インセンティブ報酬
 不動産の売却時に、以下の算式によって計算される合計額を顧客より受領する。
 $(A - B) \times C$

A：消費税抜きの不動産売却価格
 B：消費税抜きの不動産取得価格
 C：料率（上限20%程度）
 別途消費税

2. 報酬の支払（受取）時期は、原則として下記（1）～（4）のとおりとするが、顧客毎、契約毎に、顧客と協議のうえ定めるものとする。

- (1) 期中運用報酬に関しては、四半期毎の各計算期間の末日
 (2) アクイジション報酬に関しては、不動産の取得時
 (3) ディスポジション報酬に関しては、不動産の売却時
 (4) インセンティブ報酬に関しては、不動産の売却時

11. その他、特記事項

当社の親会社である株式会社リサ・パートナーズは、首都圏・地方の双方において、各地の金融機関とのネットワークに強みを有しており、これまで金融機関と協同で多数の地域企業再生ファンドを組成して参りました。また、同社は第二種金融商品取引業及び投資助言業務を行う金融商品取引業者として、不動産ファンドの運用に関して助言を行って参りました。

このような実績をふまえ、近時、地域金融機関から不動産を投資対象とする不動産証券化案件に関する相談件数が増加し、かかるニーズに応えるため投資運用業務への参入を決定するに至りましたが、リサ・パートナーズは不動産投資業務のほか、企業、債券等の各領域における投融資事業を主たる収益基盤としており、相応のポジションリスクを負っております。

このため、顧客の運用資産に対して投資判断を行う投資運用業務から、当該投融資事業のリスクを遮断することにより投資運用業務の経営の健全性を確保することが重要と認識し、リサ・パートナーズの完全子会社である当社に、リサ・パートナーズが行ってきた不動産関連の第二種金融商品取引業及び投資助言業務を移管し、不動産運用業務を集約させ、投資者利益の保護体制を構築しております。

リサグループにおいて、投融資機能を持つリサ・パートナーズとアドバイザー機能を持つ当社とに分社化して不動産領域事業を推進するとともに、当社においては、アドバイザー機能のより一層の高度化を図ることを目的としております。

また、独立した專業子会社である当社の投資運用判断を通じて、不動産投融資事業を行うリサ・パートナーズと、投資運用業務、第二種金融商品取引業及び投資助言業務を行う当社の顧客との間の利益相反・弊害防止体制の構築を図ります。

なお、不動産関連の金融商品以外の金融商品取引に備えるため、リサ・パートナーズにおいても引き続き投資助言・代理業及び第二種金融商品業の登録は維持しております。

会社名 リストアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 231-0015 神奈川県横浜市中区尾上町四丁目47番地 リスト関内ビル

電話 03-6457-9644 ファックス 03-6457-9643

HPアドレス https://list-am.co.jp/

代表者 代表取締役社長 三澤 純

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2877号 登録年月日 平成27年12月1日

協会会員番号 012-02728

業務開始年月 平成27年12月 資本金 10,000万円

作成部署 企画総務部 電話 03-6457-9644

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
営業所	東京事務所	東京都港区虎ノ門一丁目21-19 東急虎ノ門ビル10階

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
リスト株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	313	616	188	126	458
2022年12月期	398	694	366	242	491
2021年12月期	290	507	186	128	318

5. 組織

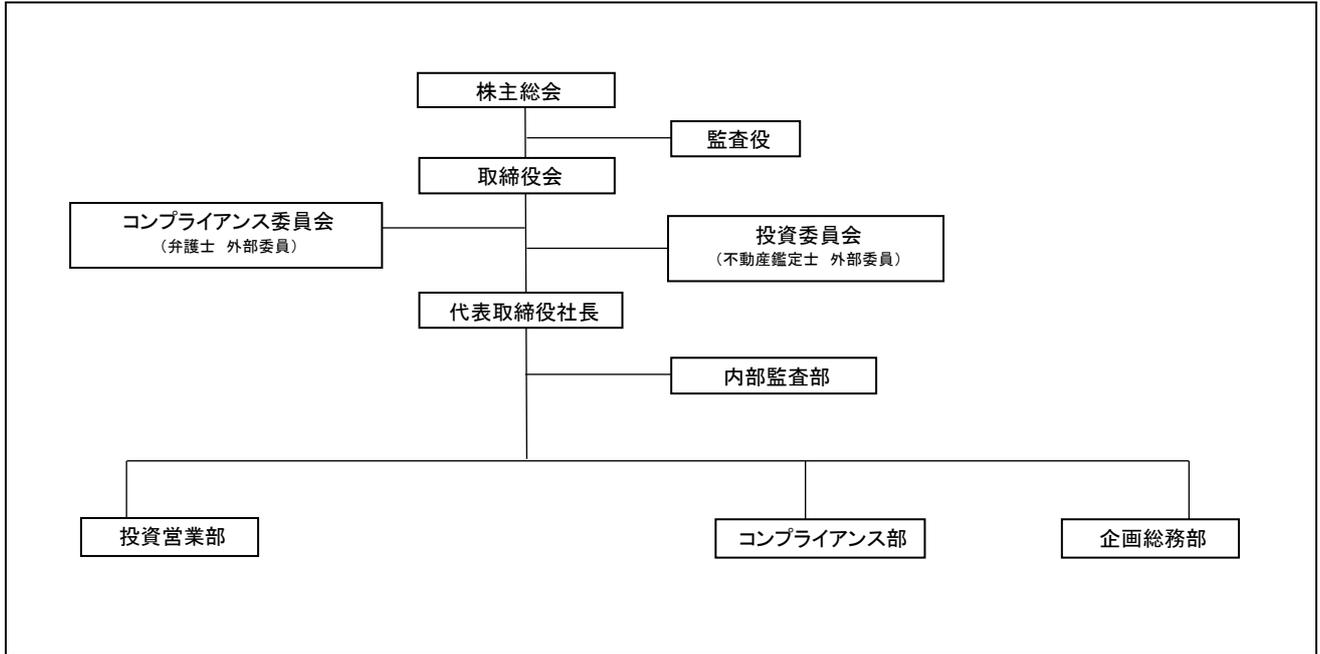
①役職員総数 27 名

②運用業務従事者数 14 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 20 年 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 7 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	8	-	39,404	-	2	-	7,965	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	8	-	39,404	0	2	-	7,965	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		8	-	39,404	0	2	-	7,965	0

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	8	0	39,404	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	8	0	39,404	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は平成20年12月に設立され、平成26年9月にリスト株式会社（現：リストデベロップメント株式会社）が第三者割り当て増資による発行株式を引き受けたことにより、リスト株式会社（現：リストデベロップメント株式会社）の子会社となりました。

総合デベロッパーであるリストグループの国内外にわたるネットワークや、不動産開発・金融のノウハウを最大限に活かし、マンション、商業施設、オフィスビル等多岐にわたった案件の不動産ファンド運用において、投資家収益の最大化を目指しております。

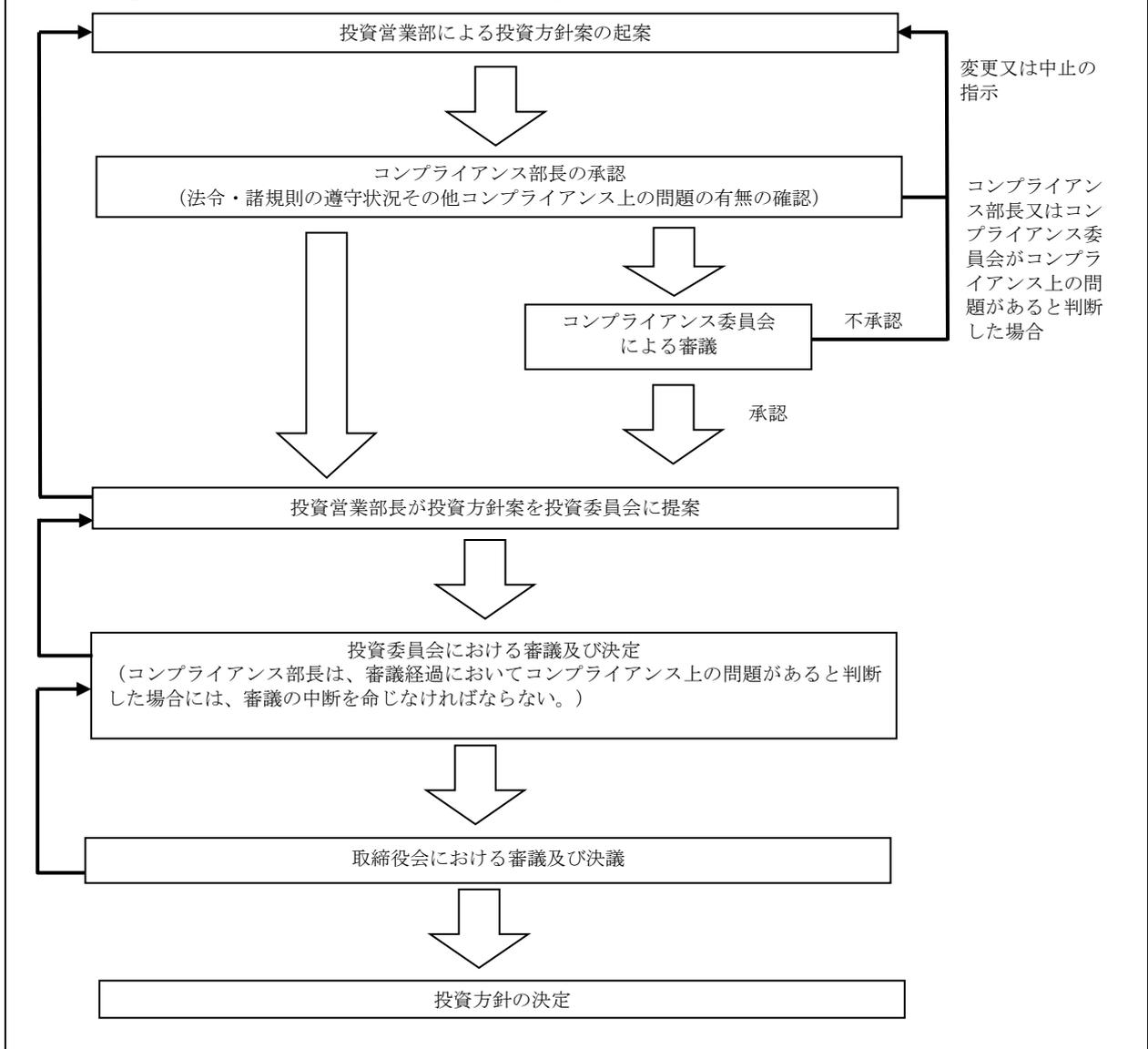
顧客投資家のニーズに沿ってファンドストラクチャーを実現するとともに、最適なポートフォリオの構築に努め、安定的な運用実績の維持を図っていきます。

また、当社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ております。法令遵守・情報開示に加え、親会社等の利害関係者との取引における利害関係人取引に留意いたします。ファンド関係者に対する透明性と説明責任を果たす内部管理態勢の整備を図っていきます。

このような理念の下、当社グループのMissionである、人と人、人と街、人と社会をつないで、世界中のあらゆる地域の元気づくりに貢献してまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

資産の運用にかかる投資方針の決定、運用資産の取得、売却にかかる計画案の作成等に関する具体的な意思決定プロセスは、以下のとおりです。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 投資一任業務及び投資助言業務 報酬体系

報酬体系は、物件の種類・規模・業務内容等を勘案し、お客様と協議の上で定めております。想定される報酬水準は以下の通りです。

① 期中運用管理に係る報酬

投資物件の運用期間中に、投資物件の取得価格の0.2%～2.0%程度

② 不動産関連資産の取得に係る報酬

投資物件の取得時に、投資物件の取得価格の0.5%～3.0%程度

③ 不動産関連資産の売却に係る報酬

投資物件の売却時に、投資物件の売却価格の0.5%～3.0%程度

④ 不動産関連資産の売却に係る成功報酬

投資物件の売却時に、一定の投資リターン水準を超過する利益額に料率を掛けた報酬

2. 報酬の支払時期

報酬の支払時期については、下記を標準としております。

- | | |
|---------------------|-----------------|
| ① 期中運用管理に係る報酬 | 四半期毎に一度、四半期毎の月末 |
| ② 不動産関連資産の取得に係る報酬 | 投資物件の取得時 |
| ③ 不動産関連資産の売却に係る報酬 | 投資物件の売却時 |
| ④ 不動産関連資産の売却に係る成功報酬 | 投資物件の売却時 |

会社名 株式会社レガロキャピタル

所在地 〒 150-0021 東京都渋谷区恵比寿西1-9-6 アストゥルビル2F

電話 03-6416-4240 ファックス 03-6416-4241

HPアドレス <http://www.regalo-capital.am>

代表者 代表取締役社長 伊藤 隆史

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第472号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02112

業務開始年月 2004年2月 資本金 1億円

作成部署 内部管理室 電話 03-6416-4240

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社 ヒープアップ	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年 8月期	106	361	41	23	2,042
2022年 8月期	70	412	80	53	2,019
2021年 8月期	28	567	88	58	1,966

5. 組織

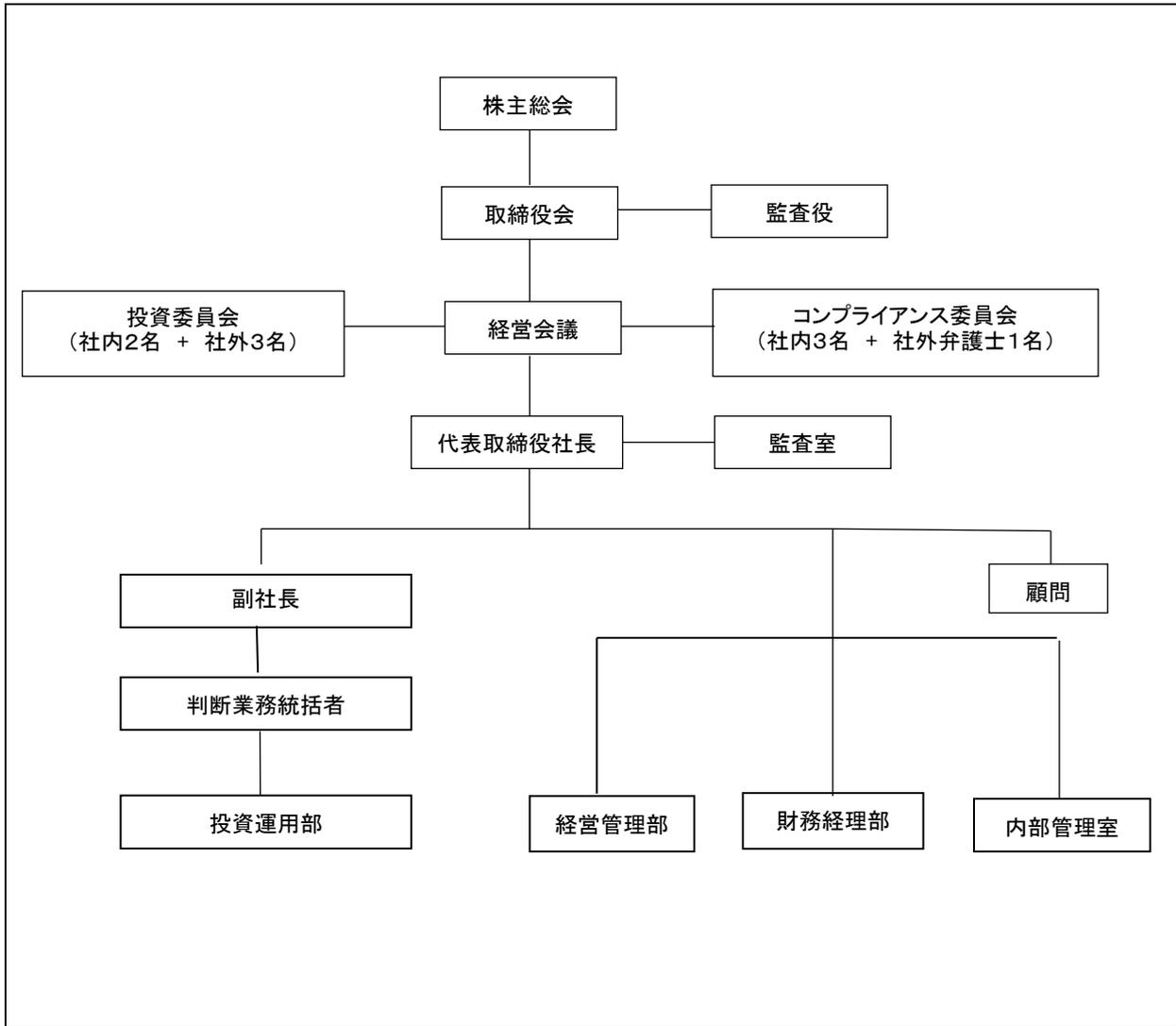
①役職員総数 16 名

②運用業務従事者数 3 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 18 年 6 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	3	1	6,354	2,909	1	0	2,703	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	3	1	6,354	2,909	1	0	2,703	0
海外	不動産関連有価証券	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		3	1	6,354	2,909	1	0	2,703	0

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	3	1	6,354	2,909
国内その他	0	0	0	0
国内合計	3	1	6,354	2,909
外国不動産関連有価証券特化型	0	0	0	0
外国その他	0	0	0	0
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	0	0	0	0
グローバルその他	0	0	0	0
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

<宣言>

最高のアセットマネジメントサービスを提供するために、以下のコーポレートミッションを掲げ、行動することを宣言します。

<会社の使命>

- ・不動産～ファイナンス～エクイティを結ぶ「不動産マーケットの仲介者」であること
- ・真のプロフェッショナル集団であり続けること

<ファンドの概要>

アクティブ型ファンド：本来あるべき不動産価値から乖離している物件への投資を主たるリターンの源泉とするファンド

保有型ファンド：主要エリアで安定的なキャッシュフローを享受できる物件に長期投資するファンド

開発型ファンド：ポテンシャルの高い土地を仕入れ 建物完成後 売却によるキャピタルゲインの極大化を狙うファンド

9. 投資に関する意思決定プロセス

<投資運用業の業務の流れ>

下記のプロセス④～⑦における各判断について、社内規程に基づき 投資委員会への諮問を経た上で 経営会議の承認を得、その結果について取締役会に報告している。

各付議案件については、内部管理室によるコンプライアンスチェック（金商法他 の法令遵守、利益相反取引チェック等）を行い、付議の可否を判断しております。

- ① 投資基準を満たす不動産 又はそれを信託財産とした信託受益権のソーシング
- ② スキームの検討及び各関係当事者との折衝
- ③ デューディリジェンスの実施
- ④ 借入による資金調達に係る判断
- ⑤ 不動産信託受益権の取得に係る判断及び手続きの実施
- ⑥ 大規模修繕等に係る判断及び手続きの実施
- ⑦ 不動産信託受益権の売却に係る判断及び手続きの実施

<投資委員会>

構成：当社（2名） 代表取締役、判断業務統括者
外部専門家（3名） 不動産鑑定士2名、税理士1名

開催：原則 第2、第4水曜日

<コンプライアンス委員会>

構成：当社（3名） 内部管理室長（コンプライアンスオフィサー）、常勤取締役（2名）
外部専門家 弁護士1名

開催：原則 四半期毎の取締役会開催日

<経営会議>

構成：常勤取締役、判断業務統括者、各部長、内部管理室長（コンプライアンスオフィサー）

開催：原則 毎月曜日

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬については、原則 以下の通りとしますが、業務内容等を勘案し 個別の契約に従って決めさせていただきます。

- ① 契約期間 1年間
- ② 契約により、受益権残高 × フィー率

11. その他、特記事項

<会社沿革>

- | | | |
|-------|-----|--|
| 2004年 | 2月 | 設立 |
| | 3月 | 宅地建物取引業登録 |
| | 12月 | 受託残高 1,000億円を達成 |
| 2005年 | 3月 | 受託残高 1,500億円を達成 |
| | 4月 | 信託受益権販売業登録 |
| | 12月 | 貸金業登録 |
| 2006年 | 3月 | 受託残高 2,000億円を達成 |
| 2007年 | 1月 | 業容拡大に伴い、東京都千代田区麴町に移転 |
| | 9月 | 受託残高2,500億円を達成 |
| 2008年 | 1月 | 開発・自己投資部門をグループ会社に譲渡 |
| | 3月 | 総合不動産投資顧問業登録 |
| | 9月 | 受託残高3,000億円を達成 |
| | 11月 | 投資運用業登録 |
| 2009年 | 7月 | 商号を 株式会社 レガロキャピタルに変更
日本証券投資顧問業協会（現・一般社団法人 日本投資顧問業協会）に入会 |
| 2010年 | 12月 | 東京都港区西麻布に本社移転 |
| 2011年 | 3月 | 千葉県船橋市湊町に本社移転
旧・本社（東京都港区西麻布）を東京支社に変更 |
| 2012年 | 11月 | 東京都港区六本木に東京支社移転 |
| 2013年 | 3月 | 千葉県船橋市本町に本社移転 |
| 2018年 | 10月 | 東京都渋谷区恵比寿西に東京支社移転 |
| 2019年 | 3月 | 本店を東京支社に統合、本店を東京支社の住所に移転 |

<ミッションステートメント>

- ・ 社員は、創造力の限界に挑戦し、魅力的な投資機会を提供いたします。
- ・ 社員は、やるべきことをやりきって、潜在的不動産価値を顕在化します。
- ・ 社員は、業務品質を確保し、質の高い運用・オペレーションを行います。
- ・ 社員は、コンプライアンスが投資家保護に直結することを確認し、各種法令を遵守します。

会社名 ロードスターインベストメンツ株式会社

所在地 〒 104-0061 東京都中央区銀座1丁目9番13号 プライム銀座柳通りビル7階

電話 03-6630-4899 ファックス 03-3538-5816

HPアドレス <https://loadstarinvestments.com>

代表者 代表取締役 成田 洋

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第3260号 登録年月日 令和3年6月15日

協会会員番号 012-02942

業務開始年月 令和3年8月 資本金 50,000,000円

作成部署 管理部 電話 03-6630-4856

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
親会社	ロードスター キャピタル株式 会社	東京都中央区銀座1丁目9番13号
親会社の子会社	ロードスター ファンディング 株式会社	東京都中央区銀座1丁目9番13号

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
ロードスターキャピタル株式会社	100%		

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	674	771	412	269	666
2022年12月期	457	537	200	131	397
2021年12月期	213	228	108	70	266

5. 組織

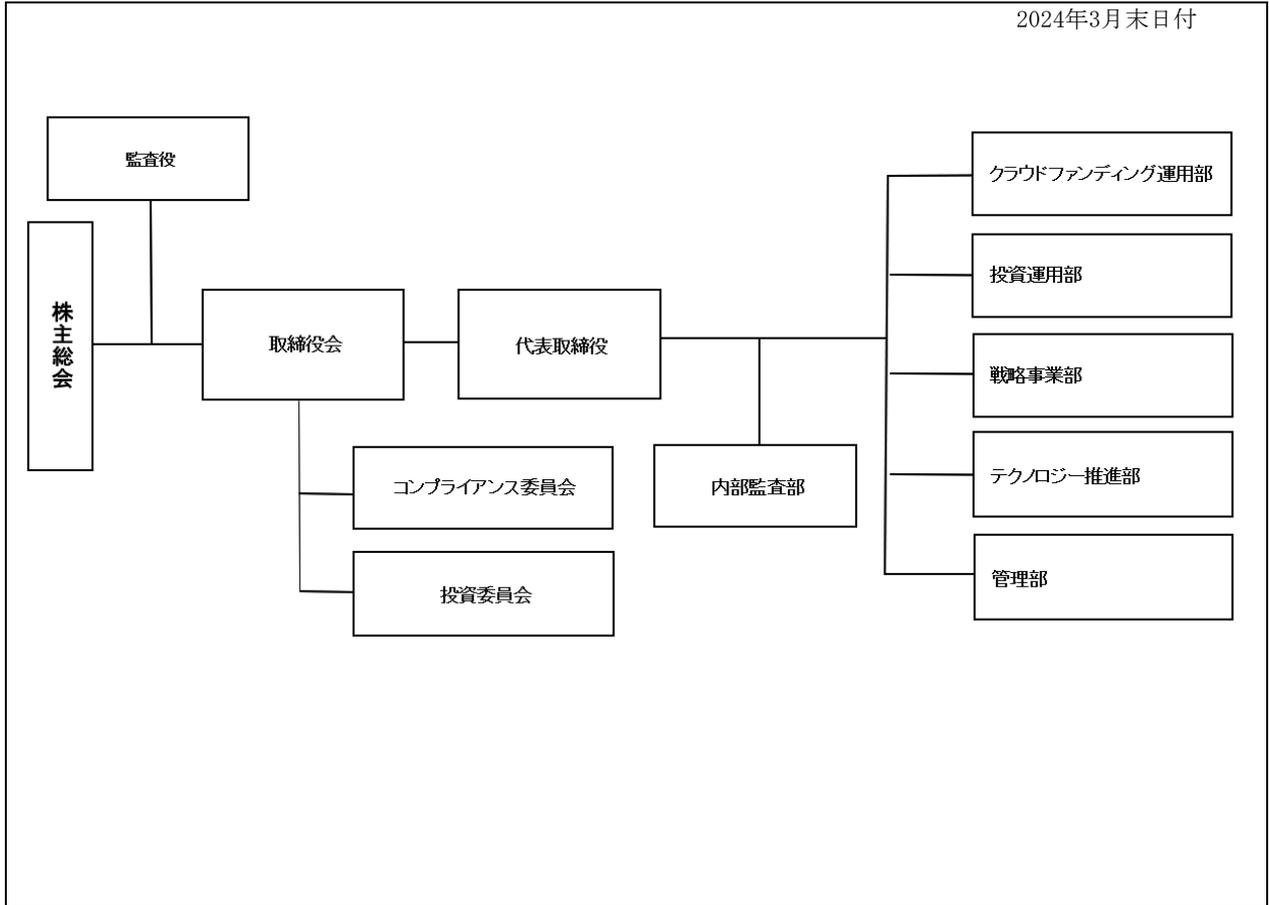
①役職員総数 40 名

②運用業務従事者数 9 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 18年 1ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 15 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	6	1	51,883	2,150	5	—	51,919	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	6	1	51,883	2,150	5	—	51,919	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		6	1	51,883	2,150	5	—	51,919	—

②投資対象別運用状況（2024年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	6	1	51,883	2,150
国内その他	—	—	—	—
国内合計	6	1	51,883	2,150
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国その他	—	—	—	—
外国合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバルその他	—	—	—	—
グローバル合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

■当社の運用の特色

以下の基本方針の下、主に東京23区内の不動産に係る有価証券の運用を行っています。

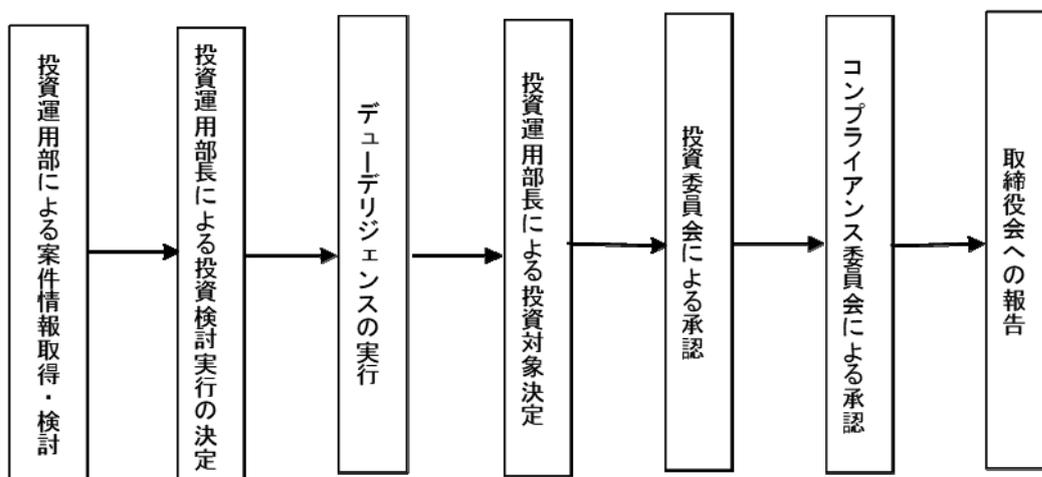
顧客の様々なニーズに対応できるべく、投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の登録をしております。

■投資運用業務に関する基本方針

当社における金融商品取引業務を遂行するにあたり、投資者保護を図り、公正かつ的確に業務を遂行するとともに、業務の効率性と適法性を確保するための業務運営の体制を確保し、もって、当社の定める業務方法書、法その他関係法令等を遵守し、これに必要な社内体制を整備することにより、顧客に質の高いサービスを提供するものとします。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資運用部長は、DDの実施後、外部DDの結果及び投資基準との適合性を検討したうえで投資対象を決定し、投資委員会及びコンプライアンス委員会による承認を経て、物件を取得致します。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

- (1) 期中運用管理に係る報酬：物件取得金額の0～3.0%（年額・消費税及び地方消費税（以下「消費税等」）別途）
- (2) 不動産等の取得に係る報酬：物件取得金額の0～3.0%（消費税等別途）
- (3) 不動産等の売却に係る報酬：物件売却金額の0～3.0%（消費税等別途）
- (4) 不動産等の売却に係る成功報酬：予め定められた目標投資リターンを超過する利益額の0～50%（消費税等別途）

なお、報酬体系について記載しているのは基本形であり、資産額等各種条件に応じて、顧客との個別協議によって、変更される場合もある。

11. その他、特記事項

特になし

会社名 株式会社ワールドアセットマネジメント

所在地 〒 812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前2-1-1福岡朝日ビル6F

電話 092-474-1700 ファックス 092-474-1700

HPアドレス <https://worldam.co.jp>

代表者 代表取締役 塩見 政明

金融商品取引業登録番号 福岡財務支局長(金商)第106号 登録年月日 令和元年9月18日

協会会員番号 102-00125

業務開始年月 平成20年5月13日 資本金 1億円

作成部署 管理業務部 電話 092-474-1700

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	①. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社ワールドホールディングス	85%		%
株式会社福岡銀行	5%		%
株式会社福岡キャピタルパートナーズ	5%		%
株式会社七十七銀行	5%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2023年12月期	9	9	1	0	110
2022年12月期	10	10	1	1	110
2021年12月期	18	18	12	8	109

5. 組織

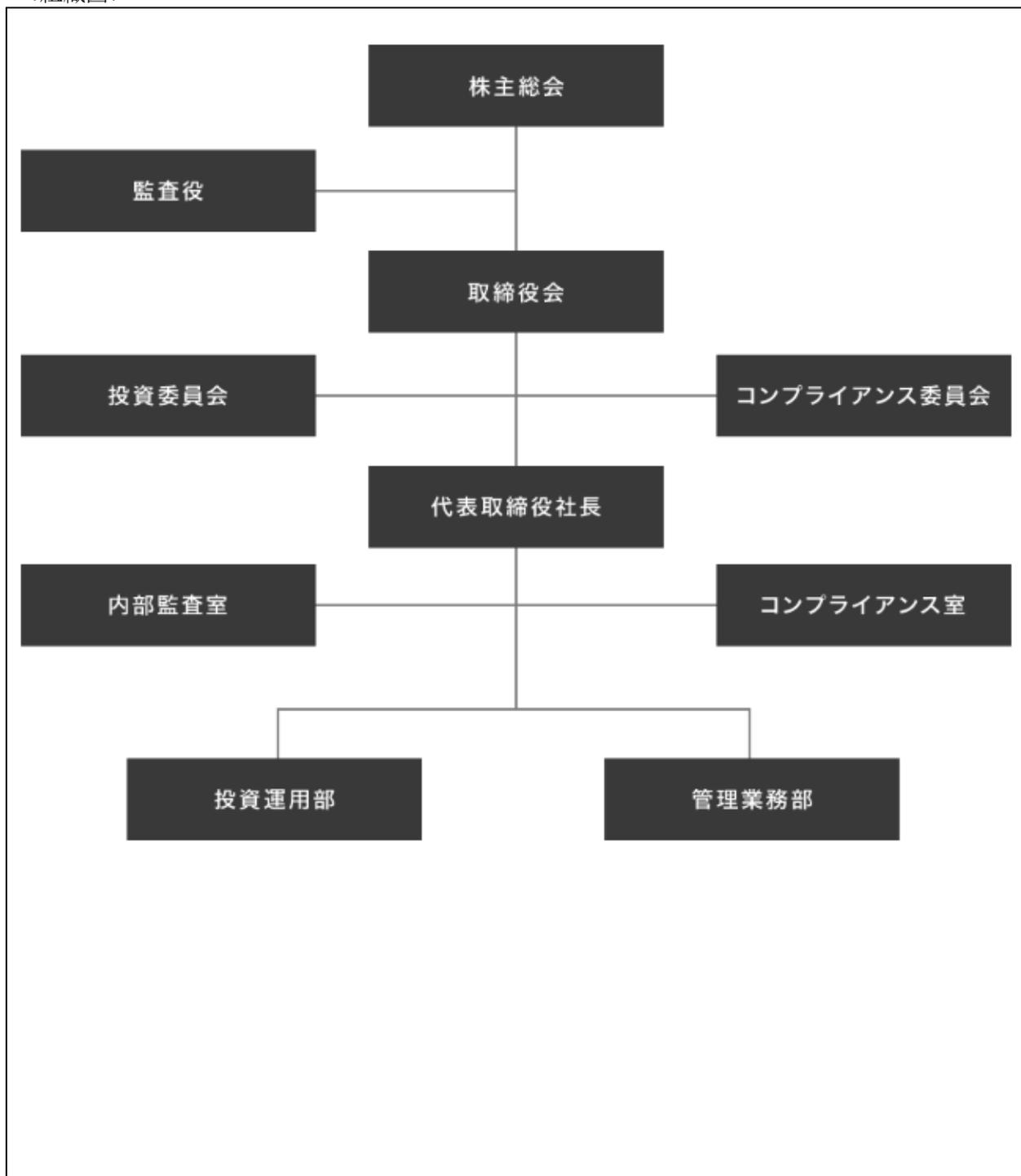
①役職員総数 11 名

②運用業務従事者数 3 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 6 年 8 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	-	-	-	-	1	-	3,300	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	-	-	-	-	1	-	3,300	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		-	-	-	-	1	-	3,300	-

②投資対象別運用状況 (2024年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	-	-	-	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

株式会社ワールドアセットマネジメントは、人材・教育ビジネス、不動産ビジネス、情報通信ビジネス等の事業を展開する株式会社ワールドホールディングスをメインスポンサーとし、オフィスビルや賃貸住宅を主な投資対象とした私募ファンドの運用を行うアセットマネジメント会社です。

グループ会社が持つ豊富な不動産開発実績、不動産管理、リノベーション等の知見や豊富な情報を活用することで、投資家の皆様に対して、首都圏、関西圏及び主要都市に立地する安定的収益が見込める不動産に対する投資機会を提供すること及び不動産マーケットの持続的な成長に尽力します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資資産の選定については、投資運用部が隔週で開催する検討会において、投資資産として適当か検討を実施します。投資運用部は対象資産を検討する際、当社が独自に作成したプライシングシートのほか、「デューデリジェンスの業務フロー」及び「デューデリジェンス表」に基づき、対象資産のデューデリジェンスを実施します。投資運用部は検討結果をコンプライアンス・オフィサーに上程し、コンプライアンス・オフィサーが法令・社内規程に照らして審査した上で問題ないと判断した場合、投資委員会に付議され、審議いたします。ただし、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合、また利害関係者との取引又は運用ガイドラインの例外規定に該当するすべての取引については、投資委員会に付議される前に、コンプライアンス委員会で審議いたします。投資委員会で審議された後、取締役会に付議され、審議・決議いたします。

顧客より資産運用にかかる業務を受注した場合には、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引ルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考えについて決定いたします。また、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等（資産管理計画書の他、中期運用計画及び年度運用計画を含む）を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引ルールに従い投資物件を選定し、その取得を決定します。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

支払う手数料、報酬及び諸費用等については、個々の商品特性や契約形態を踏まえ手数料等の金額や計算方法が決定されます。

11. その他、特記事項

--