

1. 会社概要（基本情報）

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	住所	〒163-0509 東京都新宿区西新宿1-26-2
	電話	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	令和5年11月8日	
協会会員番号	012-03045	
業務開始年月	令和5年12月6日	
資本金	1億円	
受付窓口	管理部 西井寛人	
電話	03-5989-0530	
E-mail アドレス	nishii@asset-rm.co.jp	

2. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

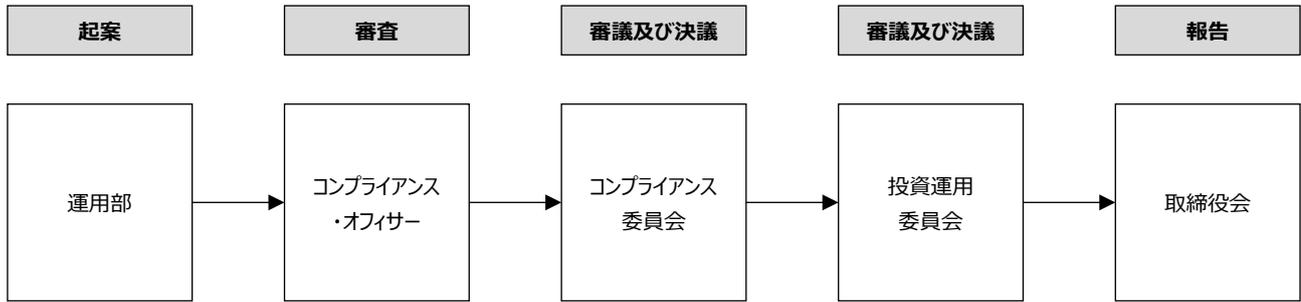
当社は株式会社アセットリードのグループ会社であり、当グループにおいてアセットマネジメント事業等、不動産ファンド事業の役割を担っております。

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。

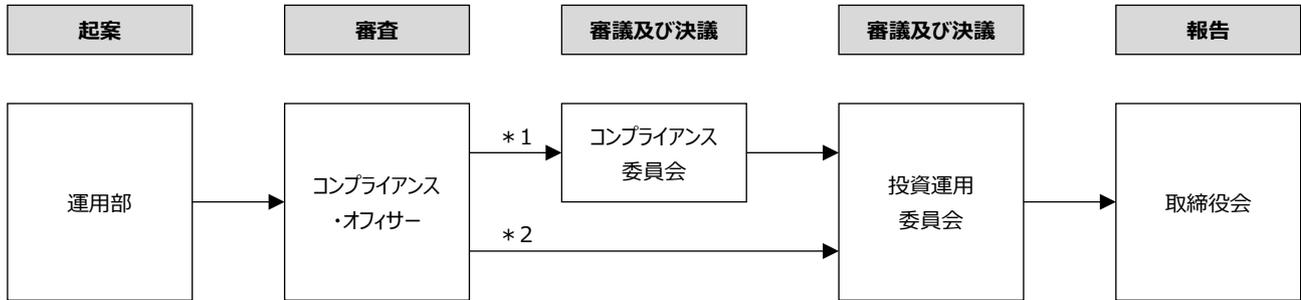
このノウハウを活用し、東京のレジデンスを中心に投資対象とした不動産ファンドの運営を行ってまいります。
また、不動産STOなどの新たな分野へも積極的に取り組んで参ります。

3. 投資に関する意思決定プロセス

* 運用方針の策定

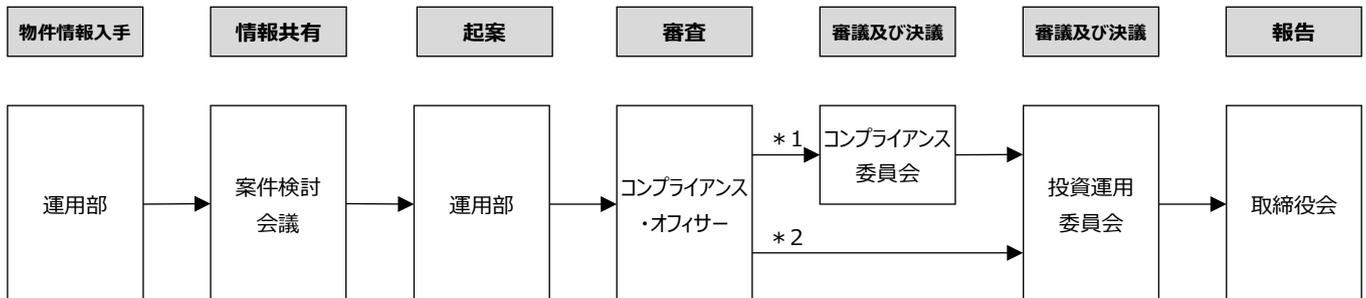


* 年度運用計画等の策定及び変更

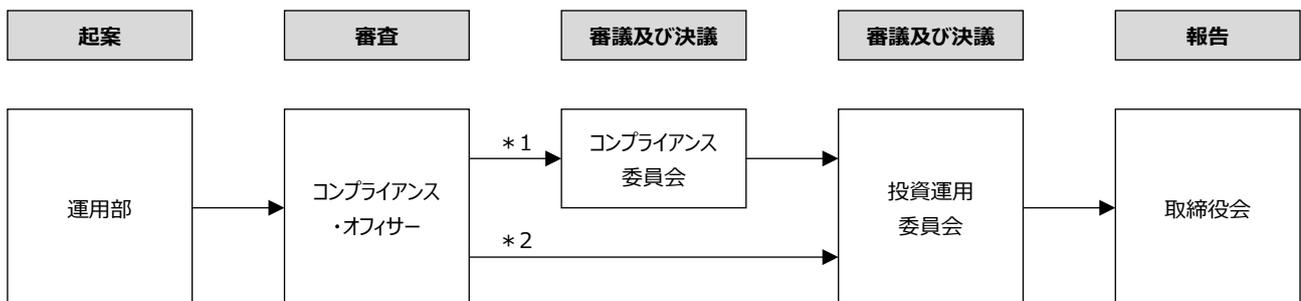


- * 1 コンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合
- * 2 コンプライアンス・オフィサーが、法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合

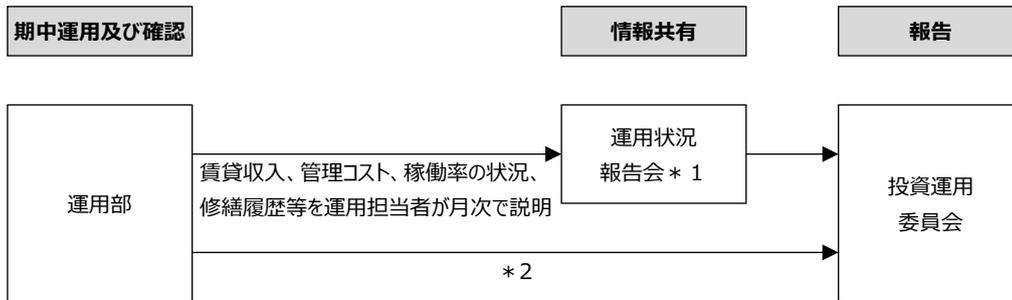
* 物件取得



- * 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



- * 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



- * 1 運用状況報告会構成メンバー：代表取締役、運用部長、管理部長、取締役の内から代表取締役が指名した者、コンプライアンス・オフィサー
- * 2 運用部が運用ガイドラインに準拠した運用がなされているか事前チェックし、年度運用計画に沿った運用がなされているかを3ヶ月に1回以上報告

当社が行う不動産STOファンドの組成・運用において運用財産相互間取引を含む当社の顧客間での取引が発生し、係る取引は利益相反取引となります。このような利益相反取引の管理については厳格に行う必要性が生じます。以下、利益相反取引の管理体制についてご説明いたします。

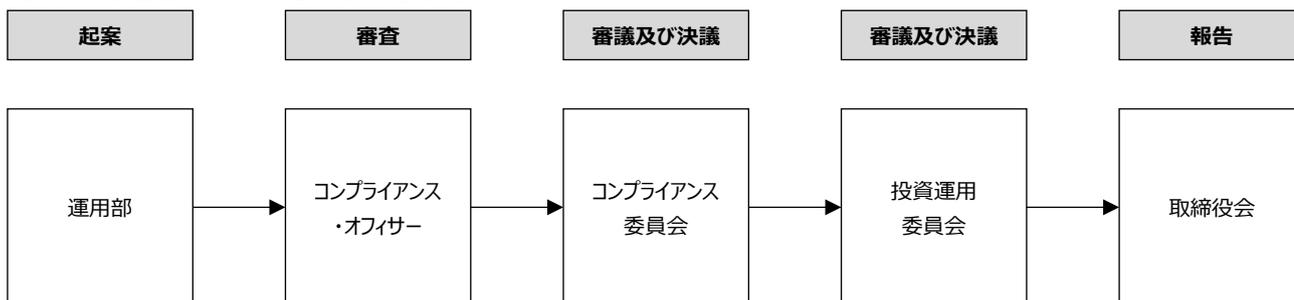
当社においては不動産STOファンドの組成・運用を行うにあたり、別紙②「予定している業に関するスキーム図」1ページ及び3ページに記載のある「受託者兼progrmatノード」である信託銀行と投資一任契約を締結する予定です。

また、同スキーム図1ページ及び3ページに記載のある「受益証券発行信託の委託者兼当初受益者」であるSPCからもAM業務を受託する予定です。このAM契約はSPCの選択により、投資一任契約又は投資顧問契約を締結する予定です。そのため、運用財産相互間取引（金商法第42条の2第2号）を含む顧客間取引を行う予定でありますので、弊害防止措置を講じ業務の適切性を確保する体制を整備します。

受益証券発行信託の委託者兼当初受益者と投資一任契約を締結している場合は、運用財産相互間取引に該当するため、金商業等府令第129条第1項に定めるところに従い、委託者及び受託者の同意を得た上で、同項に定める要件を満たす態様を確保した上で行うこととします。また、受益証券発行信託の委託者兼当初受益者との契約が投資顧問契約である場合は、異なる種別の業務間に係る顧客間取引に該当するため、法第44条及び府令第147条の禁止行為に該当しない態様を確保した上で取引を行うこととします。

上記の取引を行う場合は、いずれも「利益相反管理規程」上の利益相反取引に該当するため、同規程を遵守し、意思決定は以下のフローで行います。

*** 運用財産相互間取引又は顧客間取引を行う場合**



- * 運用財産相互間取引の場合は、委託者及び受託者の同意を得ることを要する。

4. 運用体制

資産運用業務の執行にあたり、法令等及び顧客との投資一任契約の本旨に従い、顧客のため忠実に、善良な管理者の注意をもって業務執行を行います。その内容は「金融商品取引業に関する業務方法書」及び「金融商品取引業に係る業務規程」等の社内規程に定めております。

また、顧客のために適切に資産の取得、売却、賃貸及び維持管理等に係る運用業務を行うために以下の事項を定めております。

投資運用業の業務執行方法については、「金融商品取引業に関する業務方法書」第12条に定めており、顧客との投資一任契約に基づいて、関連法令等を遵守し、顧客の投資方針に沿って、顧客の利益のために忠実に業務を行います。

顧客からの報酬等に関しては顧客との協議により個別に決定いたします。

なお、当社は投資運用業の顧客は特定投資家に限定して業務を行うこととします。

投資運用業の業務執行における遵守事項としては、「金融商品取引業に係る業務規程」第8条に定めており、顧客のために投資運用業を行うにあたっては、「投資運用委員会規程」の定める手続きに沿って行い、運用ガイドラインに則り、顧客の投資方針に沿った最適な資産構成(ポートフォリオ)を作成し、投資環境の変化に沿って随時見直しを行い、最適性を確保するよう努めるものとしております。また、利益相反取引に該当する疑いがある場合は「利益相反管理規程」の定めに従い対応することとしております。

禁止事項としては、「金融商品取引業に係る業務規程」第11条に定めており、自己取引を内容とする運用など、7つの禁止事項を定めております。なお、運用財産相互間取引を内容とする運用（法令の定めに基づいて可能となる場合を除く。）を禁止事項の一つとしておりますが、法令の定めに基づいて可能となる場合とは、金商業等府令第129条第1項に定めるところに従い、双方の運用財産のすべての権利者の同意を得た上で、同項に定める要件を満たす態様で行う場合を想定しております。

投資運用業の業務執行における弊害防止措置は、「金融商品取引業に係る業務規程」第12条に定めており、金商法第44条及び第44条の2の規定に抵触する行為は行わないこととしており、当社が投資一任契約又は投資顧問契約を締結している顧客間での取引は、運用部において、情報の遮断を行って適切に利益相反管理が行える体制の整備が行われるまで、取引を行わないこととしております。

なお、当社が予定している不動産STOファンドスキームにおいては、「利益相反管理規程」を遵守した上で、「金融商品取引業に係る業務規程」第12条第3項各号に定める一定の条件の下、利益相反の適切な管理が図れる措置を講じた上で、受益証券発行信託の委託者兼当初受益者であるSPCと受託者兼progrmatノードである信託銀行との間の運用財産相互間取引を含む顧客間の取引を1部体制の運用部において行うことを予定しております。

また、投資運用業及び投資助言・代理業における運用責任者と第二種金融商品取引業における営業責任者については、それぞれ別の者を配置しています。

5. 運用金額

サブ・アセットマネジメント業務受託金額 3,601百万円

6. 運用実績

金融商品取引業について、サブアセットマネジメント受託は2024年3月31日付けであるため、特段の運用実績はありません。

7. アピールポイント

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。