

会社名 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 <http://www.nittochi-am.co.jp>

代表者 代表取締役 梅本勝久

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
日本土地建物(株)	70%		%
東京センチュリーリース(株)	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
27年10月期	180	648	392	247	580
26年10月期	104	309	68	133	332
25年10月期	185	225	△27	△28	199

### 5. 組織

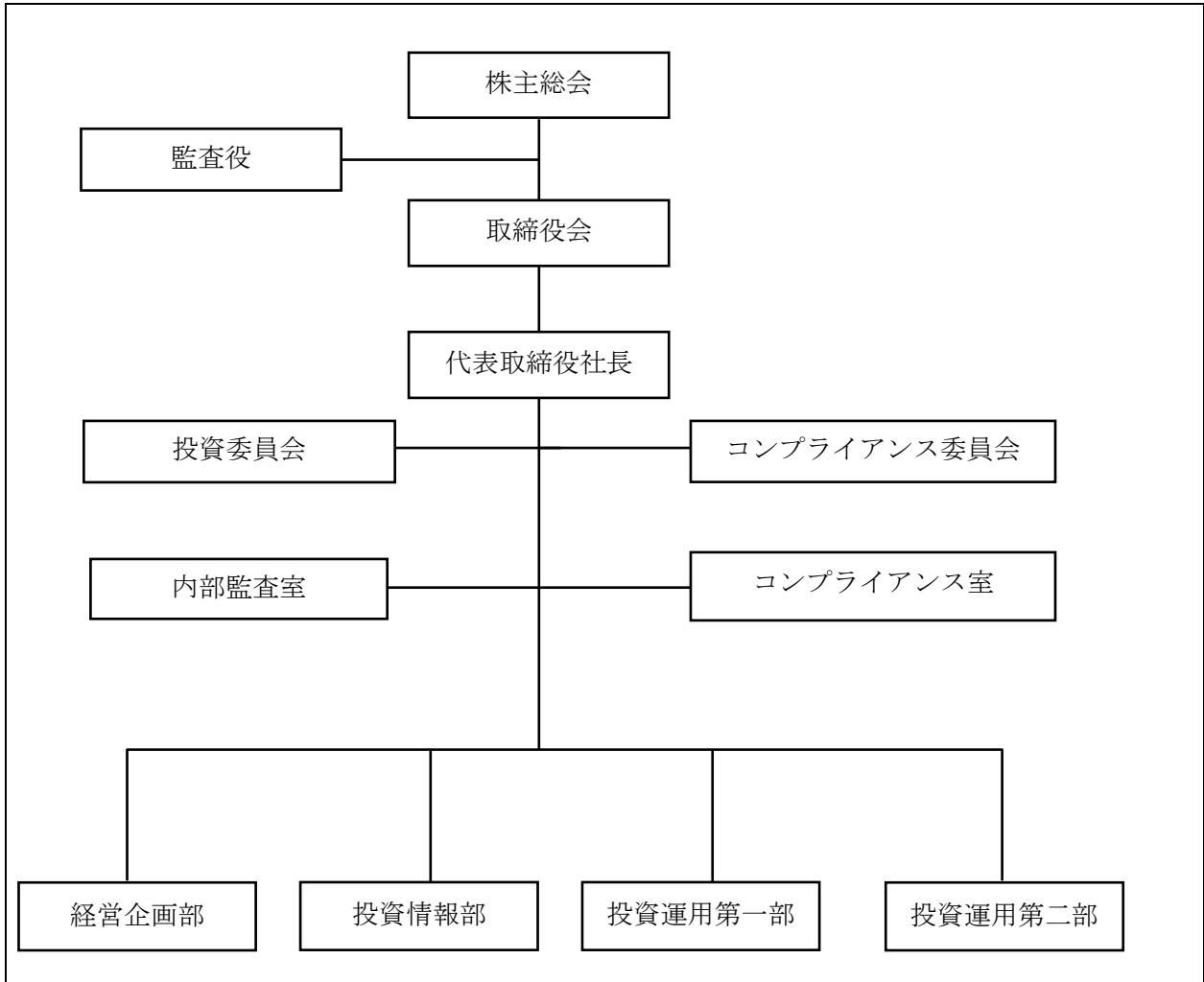
①役職員総数 28 名

②運用業務従事者数 10 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 8 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 11 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（平成28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	-	5,130	-	10	-	237,600	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	1	0	5,130	0	10	0	237,600	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	5,130	0	10	0	237,600	0

②投資対象別運用状況（平成28年3月末現在）

（金額単位：百万円）

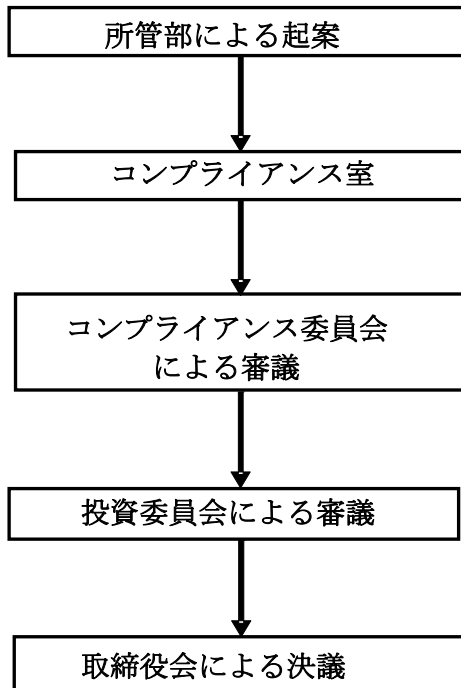
	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	-	5,130	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	0	5,130	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 当社は、親法人である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（REIT）の運用も行っております。
- 当社は、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、委員の四分の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。)

会社名 株式会社日本グローバル・インベストメント

所在地 〒 101-0047 東京都千代田区内神田2丁目3番3号 千代田トレードセンタービル2階

電話 03-5244-4080 ファックス 03-5244-4081

HPアドレス <http://www.nihonglobal.co.jp/>

代表者 代表取締役 若井 真

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1755号 登録年月日 平成20年3月3日

協会会員番号 012-08029

業務開始年月 平成20年7月6日 資本金 1.3億円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-5244-4080

### 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)日本リート	23.88%
若井 真	15.38%
鈴木 勇	14.33%
Fortune Creator Holdings (株)	10.34%
(株)オーエンス	8.69%

株主名	議決権 保有比率
若井 登 紀	4.78%
(有)アキナイ	4.78%
(株)チャートハウス	4.78%
三丸興業(株)	4.78%

### 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
27年12月期	0	31	▲17	▲17	125
26年12月期	0	1,774	43	30	143
25年12月期	0	67	14	▲39	112

### 5. 組織

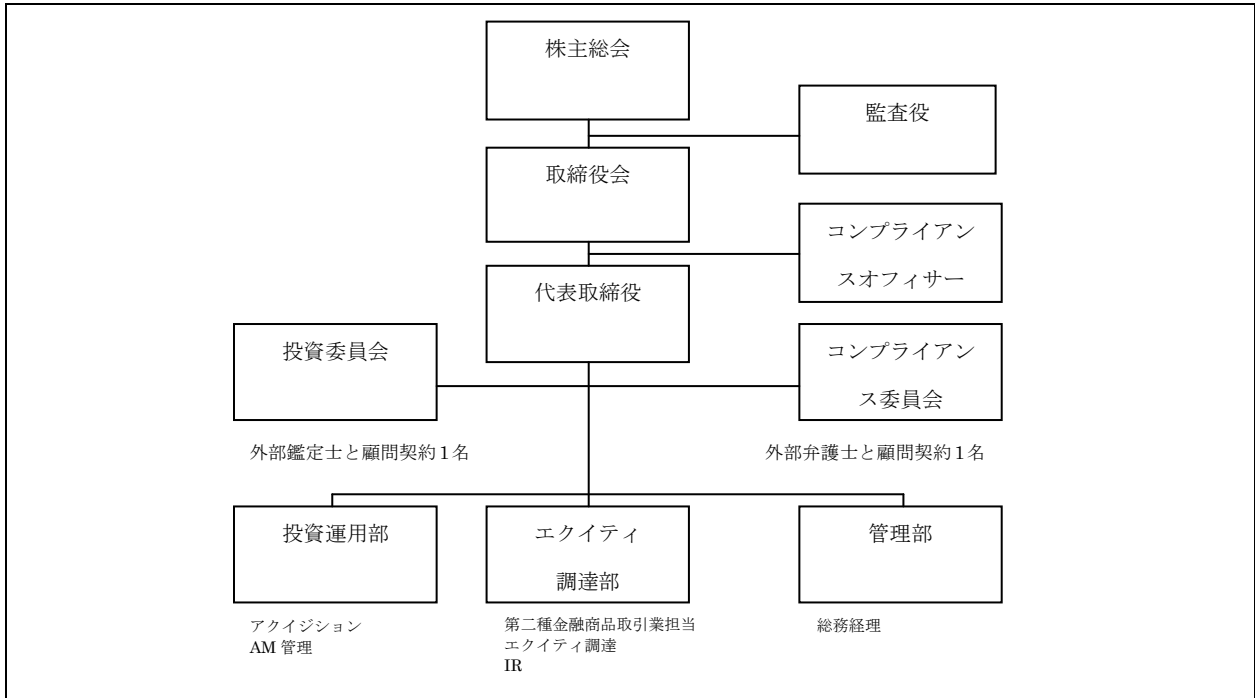
①役職員総数 7 名

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 14 年 4 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（平成28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	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	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（平成28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）

### ■基本方針

不動産、金融市場、地域経済動向、金融情勢、税制・法規制の変化に留意し、投資の安全性を確保するとともに、資産運用収益の安定と成長を目指して運用を行うことを基本方針とし、投資リスクに見合った運用収益を獲得する。

売買、仲介、賃貸等取引の相手方が反社会的組織ではないことの確認として、反社チェックを行うこととし、その結果、反社会的組織に該当、又はその恐れのある場合には、当該取引は中止する。

### ■運用スタイル

原則として中長期保有を目的とした資産取得を行うこととする。しかしながら中長期的な金融情勢、不動産市況、収益予測、資産価値の上昇・下落の見通し、立地地域の将来性、劣化に対応する資本的支出の見込みなど、当該投資不動産の特性及び保有リスクを考慮したうえで、当該不動産関連資産の売却を検討する。

## 9. 投資に関する意思決定プロセス

### ■投資案件が次に該当しないかどうかの確認を行う。

1. 金融商品取引業務の公共性に鑑み、用途・業務内容が、公序良俗に反すると判断される不動産等及びその他の資産への投資は行わない。
2. 金融商品取引業務の公共性に鑑み、投資対象資産の取得・売却時において、反社会的な団体または個人が関与する不動産等及びその他資産への投資は行わない。

### ■投資対象不動産について、下記の点について審査を行い、投資可否判断の資料とする。

1. 当該不動産等の収支の確認
2. 当該不動産等の建物診断及び鑑定評価額の確認

### ■不動産関連資産の売買について、投資委員会、取締役会での審議を経て、決定を行う。

1. 不動産関連資産の売買においては、コンプライアンスチェックを経て、投資委員会、及び取締役会において審議を行い、その可否を決定する。
2. 当該不動産関連資産の売買が利害関係人などとの取引の場合など、コンプライアンス委員会の審議を経るなど、別途定める利害関係人取引規定に基づく確認も行い、その可否決定を得る。
3. 投資委員会、取締役会の決定を得た場合には、稟議書を作成し、決済権限規定に基づく決済を得る。

## 10. 運用受託報酬・投資助言報酬

■報酬金額：ファンド組入れ不動産の取得金額に0.3%～1%を乗じた金額

■支払時期：ファンドの運用期間中、四半期毎に支払う

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 安部 憲生

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
28年3月期	380	8,249	4,812	3,153	4,960
27年3月期	625	6,066	2,733	1,698	3,056
26年3月期	1,132	7,089	3,897	2,354	4,162

### 5. 組織

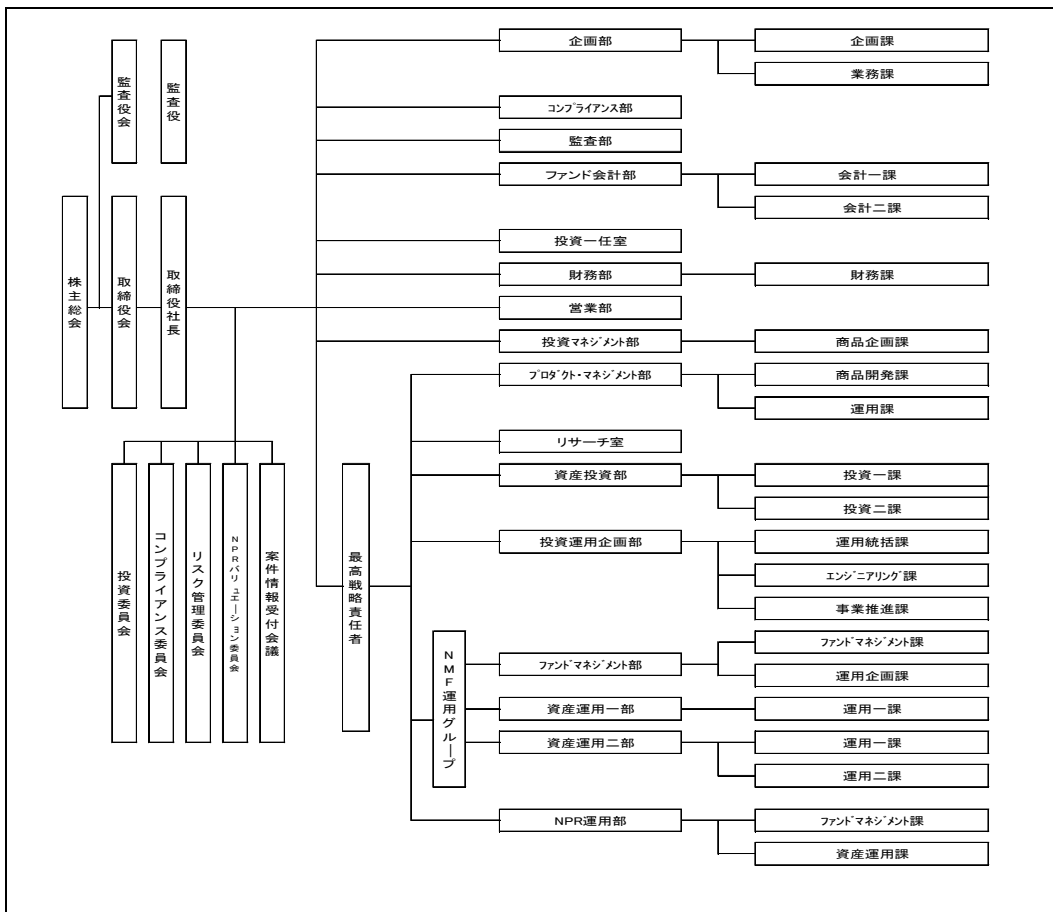
①役職員総数 167 名

②運用業務従事者数 78 名

内 ファンド・マネージャー数 5 名、平均経験年数 6 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 129 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 平成27年4月1日～平成28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	三菱UFJ信託銀行	26.0%	
		. %	
		. %	
		. %	
		. %	
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 (平成28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	0	40,760	0	1	0	3,020	0
	その他	0	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	4	0	40,760	0	1	0	3,020	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	0	40,760	0	1	0	3,020	0

## ②投資対象別運用状況 (平成28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	0	40,760	0
国内 その他	0	-	-	-
国内 合計	4	0	40,760	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 (平成28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	4	3,239	-	-
		その他	1	2,175	1	3,124
		計	5	5,415	1	3,124
	個人	-	-	-	-	
	国内計	5	5,415	1	3,124	

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

総合計	5	5,415	1	3,124
-----	---	-------	---	-------

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、1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 (平成28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	-	-	-	-	-	3	-	-	2
金額	-	-	-	-	-	4,076	-	-	1,339

④契約規模別分布状況 (平成28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	2	3	-	-	-	-
構成比(%)	40.0	60.0	0.0	0.0	0.0	0.0
金額	625	4,790	-	-	-	-
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）

当社は、野村不動産グループの一員として、不動産の所有と経営の分離が注目されはじめた1990年代後半から資産運用事業を立ち上げ、以来、市場環境の変化に対応しながら運用実績を着実に積み上げて1兆円を超える資産をお預かりする運用会社に成長し、その間、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、上場投資法人、オープンエンド型非上場投資法人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てきました。

これからも私たちは、「運用パフォーマンス至上主義」という経営理念のもと、当社グループが培ってきた資産運用のノウハウやネットワークを最大限活用して様々な商品やサービスをご提供するとともに、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を維持しながら、投資家の皆様に強く支持される運用会社を目指し、引き続き努力していきます。

### 【経営理念】 運用パフォーマンス至上主義 ～ Investors Come First ～

- ✓ いかなるときも受託者責任と忠実義務を基軸とし、投資家の皆様の信頼に応えるマネジメントを遂行します。
- ✓ 長年の運用経験で培われた資産運用ノウハウを発揮するとともに、投資ニーズに応える新たな商品・サービスの提供を追求します。
- ✓ 総合不動産会社での事業経験と高度な不動産知識を備えた人的リソースを活用し、投資価値の見極めやマネジメントにおける高い付加価値を提供します。
- ✓ グローバル展開を含む新たな事業領域への挑戦を通じ、さらなる成長を目指します。

## 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（投資法人、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。