

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1-1-1

電話 03-5544-6860 ファックス 03-5544-6861
HPアドレス www.xymax.co.jp/xy-reia/index.html

代表者 代表取締役 稲月 伸仁

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19年8月6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	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
29年 3月期	365	457	50	29	782
28年 3月期	795	916	399	268	753
27年 3月期	905	1,085	742	468	484

5. 組織

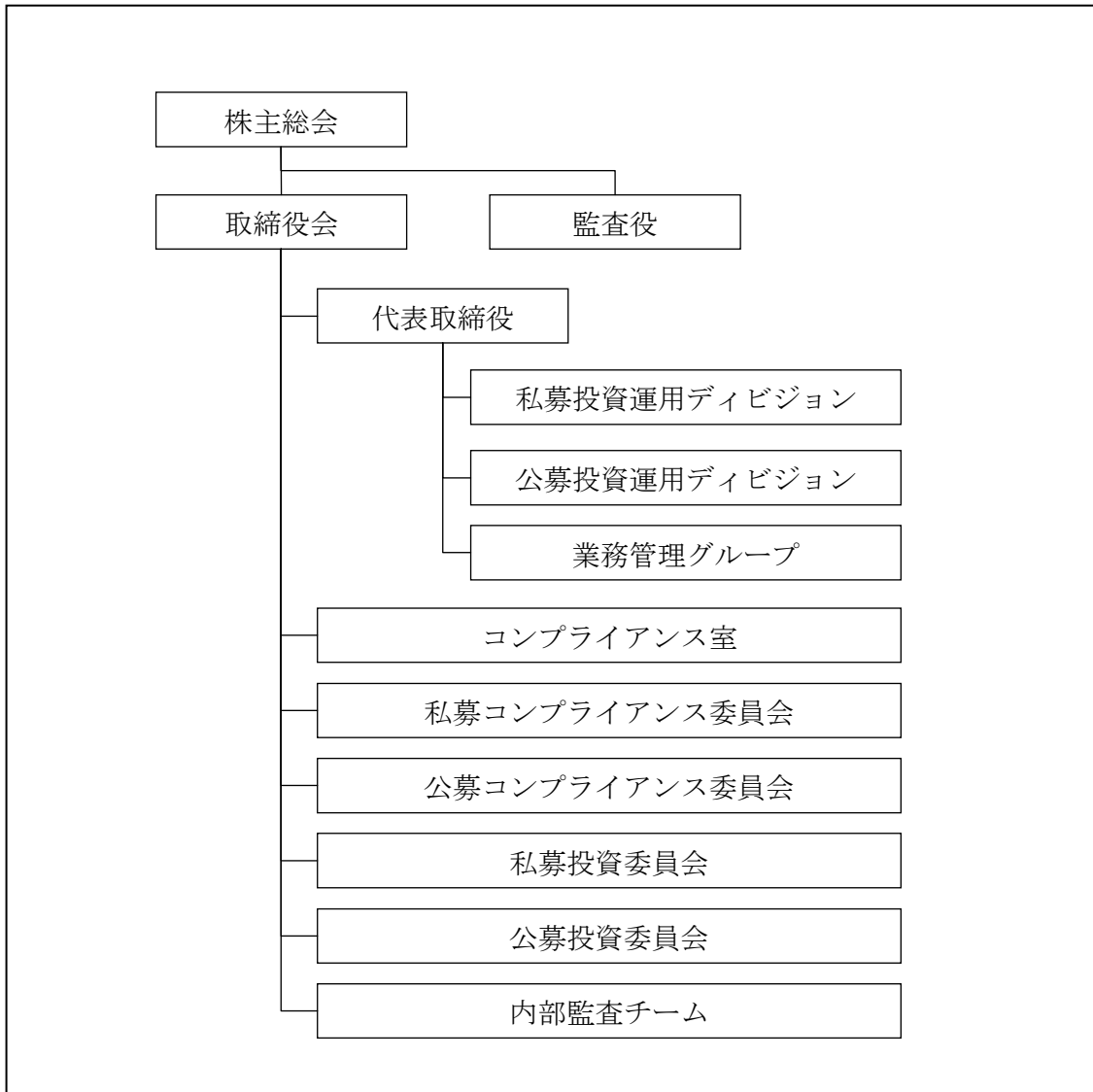
①役職員総数 29 名

②運用業務従事者数 12 名

内 ファンド・マネージャー数 7 名、平均経験年数 2 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 4 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（平成29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	-	16,335	-	13	-	49,425	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	2	-	16,335	-	13	-	49,425	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		2	-	16,335	-	13	-	49,425	-

②投資対象別運用状況（平成29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	-	16,335	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	2	-	16,335	-
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. 資本的独立性

独立系不動産運用会社として、透明性の高い、中立的な不動産運用が可能です。

2. AM/PM/BMの一体性

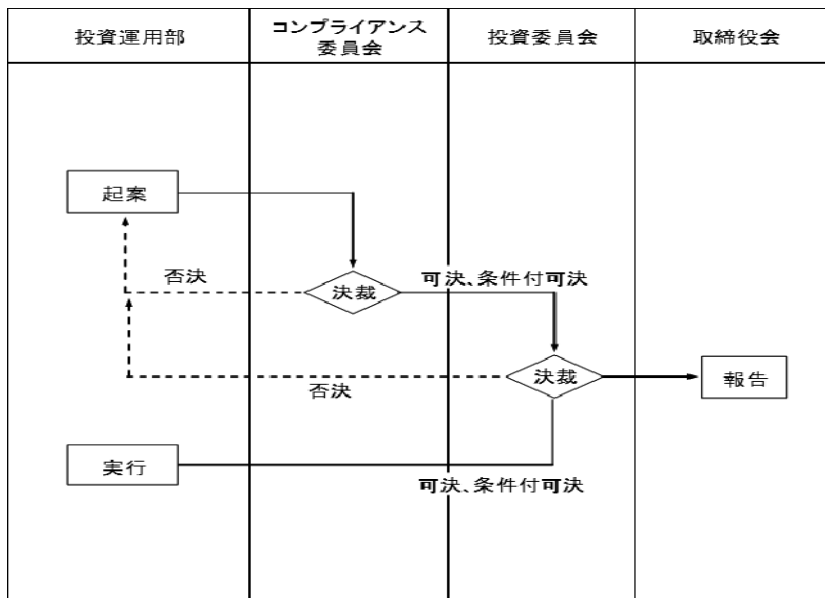
AM/PM/BMが一体となった総合不動産マネジメントサービスを提供することにより、「当該物件から得られるべき最大限の収益を、長期に渡り、安定して顧客に提供すること」を実現します。

【ザイマックスグループの不動産運営・建物管理 ワンストップ型の総合マネジメント】

不動産の「運営」と「管理」を有機的に融合させることにより、運営戦略の立案から日々の管理業務・テナント対応に至るまで、一貫した方針に基づいた安定的で高品質な不動産経営を可能にします。

- ◆ 長期的に安定した収益を確保するには、ビジネスプランを関係者全員が理解して取り組む体制が有効
- ◆ PMBM受託実績により培った、強固なテナントリレーションや各種のデータベースなどの不動産運用のノウハウを活用
- ◆ Webを活用した、テナントへのダイレクトリーシング戦略と賃貸仲介業者とのパートナーシップによるリーシング戦略を併用し、効果的なリース活動を実践
- ◆ 豊富な修繕実績データベースを基に「必要コストの最適化」と「十分な物件価値の維持」の両立の実現

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・オフィサー、取締役、外部有識者で構成。リート・コンプライアンス委員会も同様。）、投資委員会（コンプライアンス・オフィサー、取締役、外部有識者、起案部門の長、判断業務統括者で構成。リート投資委員会も同様。）を設置し、投資運用部の起案により、コンプライアンス委員会の審議・承認を経て、投資委員会において決裁します。

なお、コンプライアンス・オフィサーは投資委員会において拒否権を持ちます。

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・その他単発的な業務報酬)

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。

11. その他、特記事項

サステナビリティに関するビジョン

私たちザイマックス不動産投資顧問は、ザイマックスグループの一員として「科学的ビル経営」の理念のもと、収益性・安定性・継続性を兼ね備えた理想的な不動産経営を追求しています。理想的な不動産経営においては、「リスク」を取り除き、不動産の持続可能性を向上させる事が必要だと考えます。

不動産を取り巻く多種多様なステークホルダーの皆様とともに、持続的な成長を実現するためには、サステナビリティ（環境・社会・ガバナンス）に対する配慮が欠かせません。

私たちは、自らが運用する事業用不動産を通じて、サステナビリティに対する配慮に努めてまいります。

1. 方針

＜低炭素社会の実現を目指して＞

エネルギー利用の合理化と温暖化ガス排出削減への取組みに努めることで低炭素社会の実現を目指します。

＜資源循環型社会の実現を目指して＞

廃棄物の再使用・削減や節水への取組みに努めることで資源循環型社会の実現を目指します。

2. 体制

ザイマックス不動産投資顧問は、本ビジョンの実現に向けて代表取締役を長とするサステナビリティ委員会を設置しています。

3. 持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則への署名

持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）とは、地球の未来を憂い、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月4日に策定された原則です。

株式会社ザイマックス不動産投資顧問では、本原則の考え方に賛同し、2013年12月27日に署名しました。

4. GRESB調査への参加

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）とは、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークです。このイニシアティブは、不動産セクターの環境および社会面における透明性を高めることにより、株主価値（経済的パフォーマンス）を向上することを目標としています。

株式会社ザイマックス不動産投資顧問では、2013年よりGRESB調査に参加しており、2015年GRESB調査では、2014年調査に続き、最高位の評価「Green Star」を取得しました。

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二丁目7番1号

電話 03-6777-5252 ファックス 03-6777-5253

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

代表者 代表取締役 稲津 俊彦

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 03-6777-5252

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）

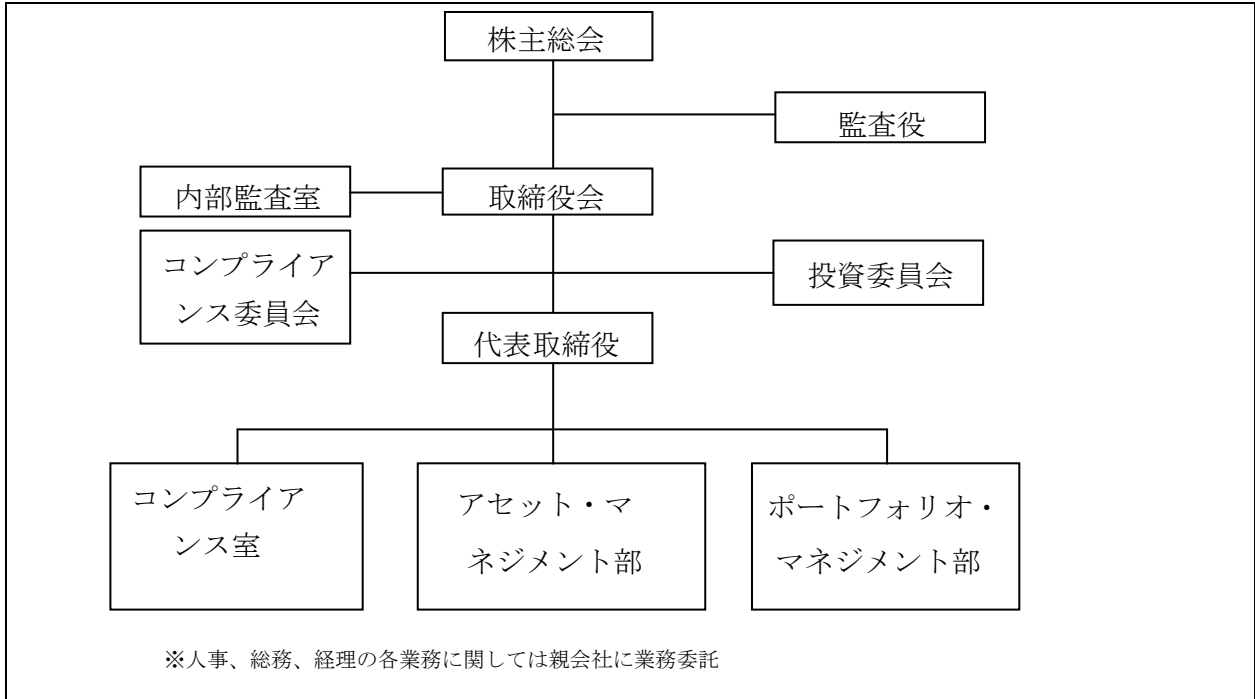
（単位：百万円）

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
28年12月期	86	328.9	45.5	26.9	178.0
27年12月期	101	295.2	20.3	16.5	151.1
26年12月期	146	381.8	80.7	56.5	134.5

5. 組織

- ① 役職員総数 15 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 5 名
内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 15 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 4 名

〈組織図〉



7. 契約資産

①契約資産状況 (平成29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	-	10,150	-	2	-	23,904	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	3	0	10,150	0	2	0	23,904	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		3	0	10,150	0	2	0	23,904	0

②投資対象別運用状況 (平成29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	-	10,150	-
国内その他	-	-	-	-
国内合計	3	0	10,150	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6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）の取得価格に一定量率を乗じた額
- 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に移転。
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。

【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 <http://www.samtyasset.co.jp/>

代表者 代表取締役 増田 洋介

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20年3月4日

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

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	本社	東京都千代田丸の内一丁目8番3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
サムティ株式会社	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
28年11月期	48	780	318	219	885
27年11月期	101	759	317	200	665
26年11月期	177	519	198	130	473

5. 組織

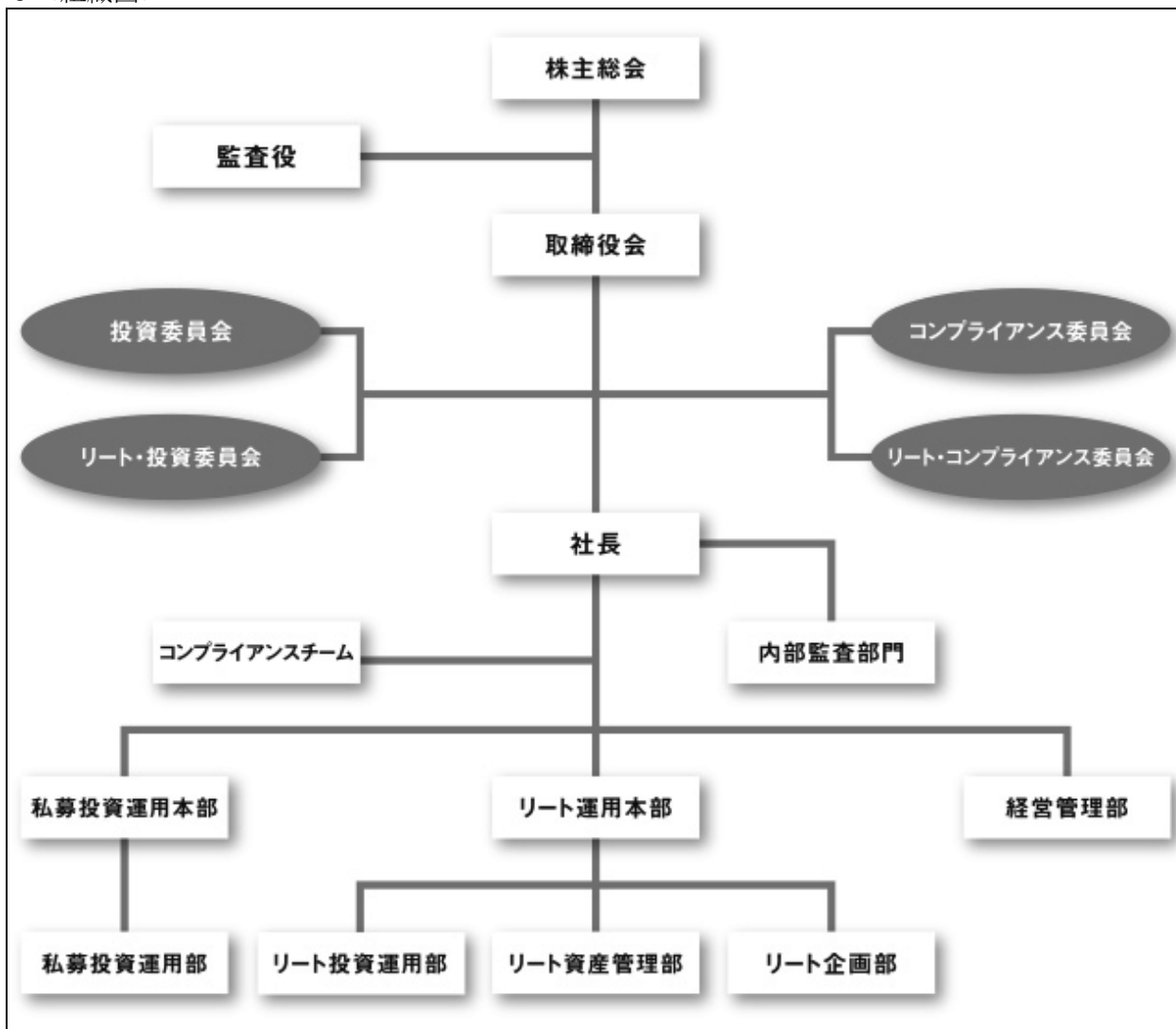
① 役職員総数 35 名

② 運用業務従事者数 27 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 7 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 4 名

6 <組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（平成29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	-	509	-	1	-	5,060	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	1	0	509	0	1	0	5,060	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	509	0	1	0	5,060	0

②投資対象別運用状況（平成29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	-	509	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	0	509	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）

当社はサムティグループにおける投資運用会社として、私募、公募（REIT）の運用ライセンスを取得しており、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ます。

公募ラインにおいては、アコモデーションアセット（レジデンシャル、ホテル、ヘルスケア）を対象としており、私募ラインにおいては、全てのアセットを運用対象としております。

特にレジデンシャルにおいては、数多くの運用実績を有しており、日本全国、大型、小型を問わず中長期で安定したパフォーマンスを残しております。

平成27年に、サムティ・レジデンシャル投資法人を東京証券取引所に上場いたしました。

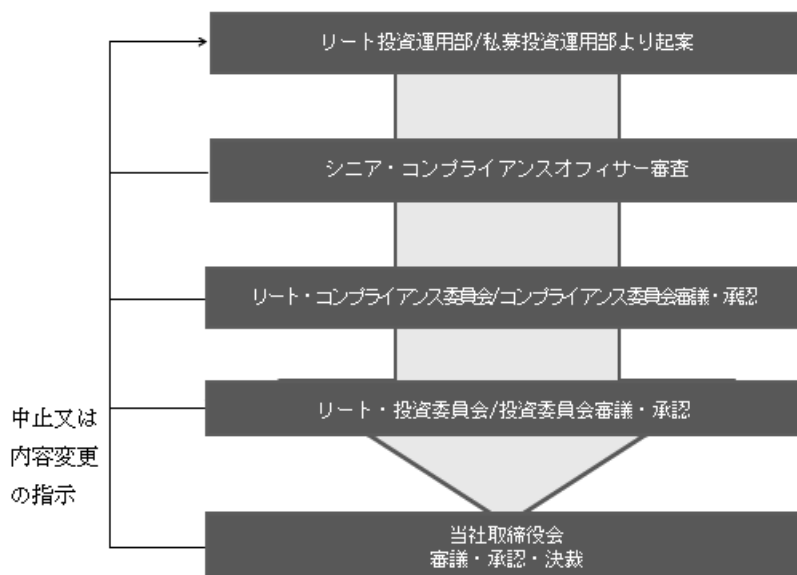
今後も変化し続けるマーケット環境に的確に対応し、広くマーケットに訴求できるアセットマネジメント企業となることを目指しております。

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) リート投資運用部(受託投資法人の場合)及び私募投資運用部(私募ファンドの場合)は、自らの担当する事案に関する決裁書の作成を行い、リート投資運用部部長及び私募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、リート・コンプライアンス委員会(受託投資法人の場合)及びコンプライアンス委員会(私募ファンドの場合)に上程する。
- (iii) 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、審議の結果をリート・投資委員会(受託投資法人の場合)及び投資委員会(受託投資法人の場合)に上程する。
- (iv) 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。

意思決定フロー(利害関係人等との取引に関するものを除く。)



※ ただし、当該資産の取得又は売却が、利害関係者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。

・リート運用

運用報酬① 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円未満切り捨て）

運用報酬② 決算期毎に算定される分配可能額金額に 5.0% を乗じて、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円未満切り捨て）

10. 金商法第2条第8項第15号に掲げる行為に係る報酬

組合の業務執行に従事する報酬として、次のとおり報酬を受領する。

- ① 運営報酬
- ② 成功報酬

報酬金額：組合の組合財産最終分配時に IRR で 8.5% の割合による元本配当金を組合員に対して分配したのち、なお残額がある場合の当該残額の 50.0% を、受領する。

受領方法：組合の組合財産分配時に、組合の組合財産から差し引いて受領する。

会社名 CREリートアドバイザーズ株式会社

所在地 〒 105-0001 東京都港区虎ノ門二丁目10番1号 虎ノ門ツインビルディング東棟19階

電話 03-5575-3600 ファックス 03-5575-3604HPアドレス — (改訂版準備中)代表者 代表取締役 伊藤 毅金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1325号 登録年月日 平成19年9月30日協会会員番号 012-02330業務開始年月 平成18年7月6日 資本金 5,000万円作成部署 コンプライアンス部 電話 03-5575-3600

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)

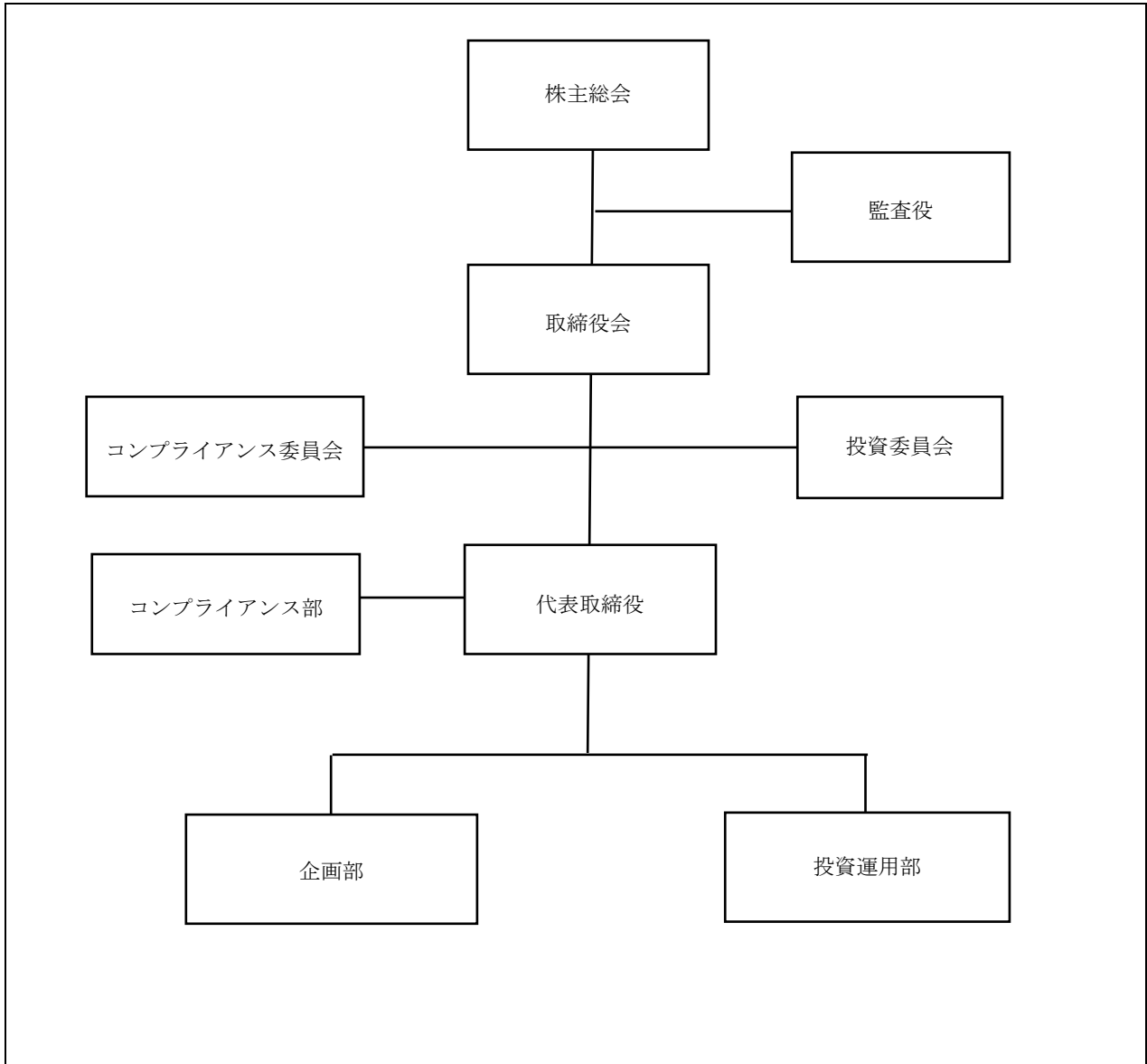
(単位：百万円)

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
28年6月期	37	250	77	48	292
27年6月期	11	91	29	18	244
27年2月期	32	330	160	99	226

5. 組織

①役職員総数 13 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 6 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 3 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（平成29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
国内	不動産関連有価証券	1	-	96	-	-	-	-
	その他	2	-	1,530	-	-	-	-
	国内 合計	3	-	1,626	-	-	-	-

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

総合計		3	-	1,626	-	-	-	-
-----	--	---	---	-------	---	---	---	---

②投資対象別運用状況（平成29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	-	96	-
国内 その他	2	-	1,530	-
国内 合計	3	-	1,626	-

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

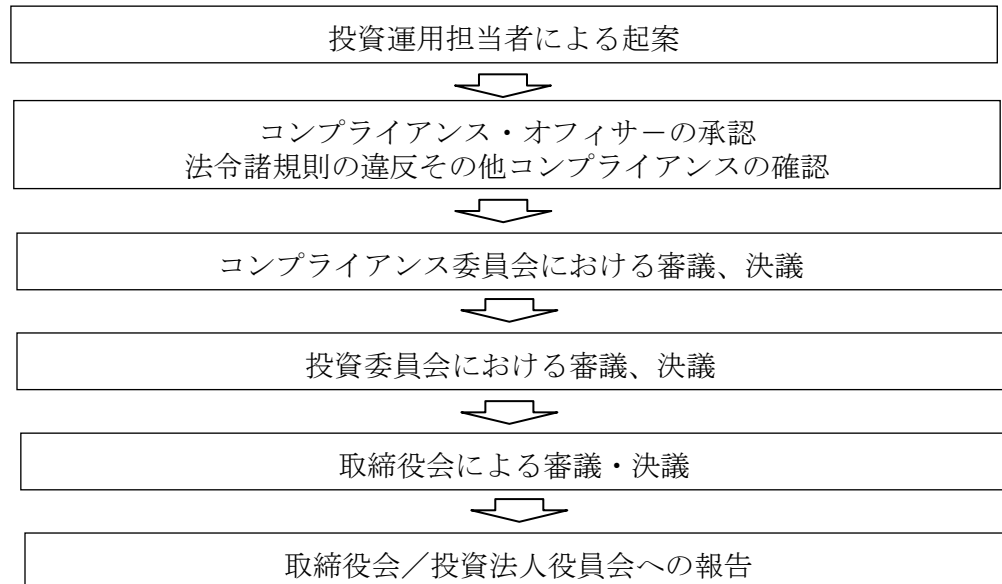
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

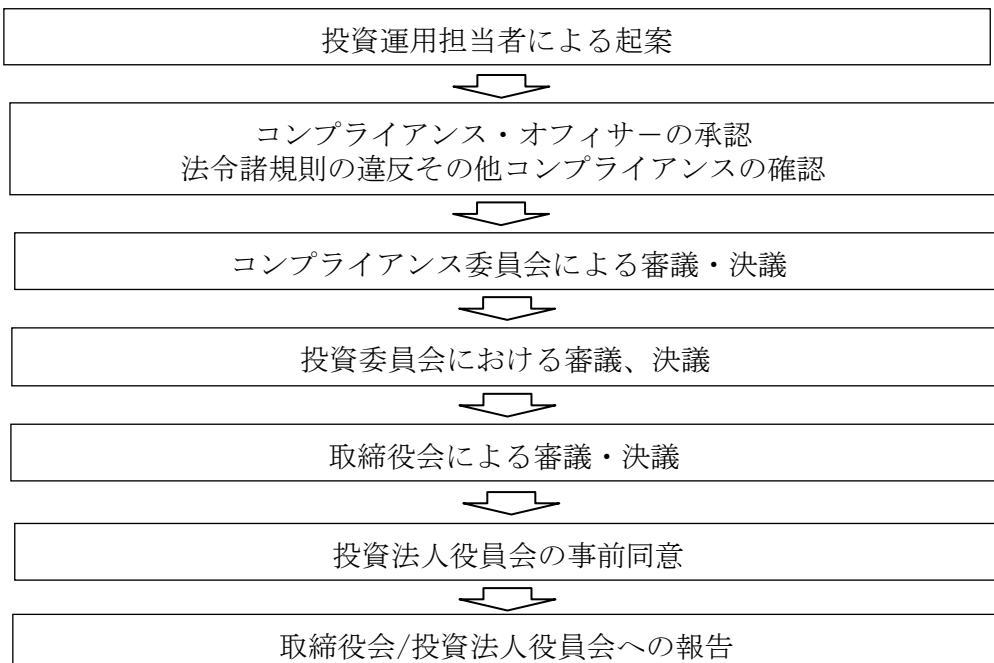
当社は、アセットマネジメント業務として、①物流施設特化型REITの運用、②GK-TKスキームやTMKスキームを利用した私募ファンドの運用、を手掛けております。
 投資対象資産は、①においては物流施設に特化しており、②においては物流施設のみならず商業施設、オフィス、レジデンス、ヘルスケア施設等多岐にわたっております。運営するファンドのタイプに応じ、投資家のニーズを踏まえた運用に取り組んでおります。

9. 投資に関する意思決定プロセス（以下※は投資法人運用資産の場合。）

運用方針等の策定、資産の売買等に関し、以下のフローの通り意思決定致します。



【利害関係人との取引】



各会議体の開催頻度は、以下の通りです。

- コンプライアンス委員会、投資委員会
定例で3ヶ月に1回開催し、議案がある場合は臨時で開催する。
- 取締役会
定例で毎月1回開催し、議案がある場合は臨時で開催する。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬

- ① 投資一任業開始時（アレンジメント報酬）
運用対象資産価額の0.10%～1.00%を目安として個別に定めます。
- ② 投資一任業受託期間中（マネジメント報酬）
年額の報酬を運用対象資産価額の0.10%～0.50%を目安として個別に定めます。
- ③ 投資一任業終了時（成功報酬）
当該投資一任業によって享受されるIRR（内部収益率）を基準として、以下の料率を標準として個別に定めます。
 - a. IRR8%以上15%未満の部分：利益額の20.00%
 - b. IRR15%以上の部分：利益額の40.00%

※投資法人に係る運用受託報酬は、資産運用委託契約で個別に定めます。

投資助言報酬

- ① 助言開始時（アレンジメント報酬）
助言対象資産価額の0.10%～1.00%を目安として個別に定めます。
- ② 助言期間中（マネジメント報酬）
年額の報酬を助言対象資産価額の0.10%～0.50%を目安として個別に定めます。
- ③ 助言業務終了時（成功報酬）
当該助言業務によって享受されるIRR（内部収益率）を基準として、以下の料率を標準として個別に定めます。
 - a. IRR8%以上15%未満の部分：利益額の20.00%
 - b. IRR15%以上の部分：利益額の40.00%

会社名 株式会社GCM

所在地 〒 100-0013 東京都千代田区霞が関三丁目2番6号

電話 03-3593-1212 ファックス 03-6700-1803

HPアドレス <http://www.e-gcm.jp>

代表者 代表取締役社長 三木 哲郎

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1648号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02055

業務開始年月 平成20年3月 資本金 313,408,970円

作成部署 経営企画部 電話 03-3593-1212

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
高田 智行	61.15%		
佐久間 昭文	19.95%		
合同会社マネジメント	14.57%		
株式会社NEXT	4.33%		

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
29年3月期	6	42	△290	△33	103
28年3月期	19	35	△154	△190	76
27年3月期	6	97	70	69	△79

5. 組織

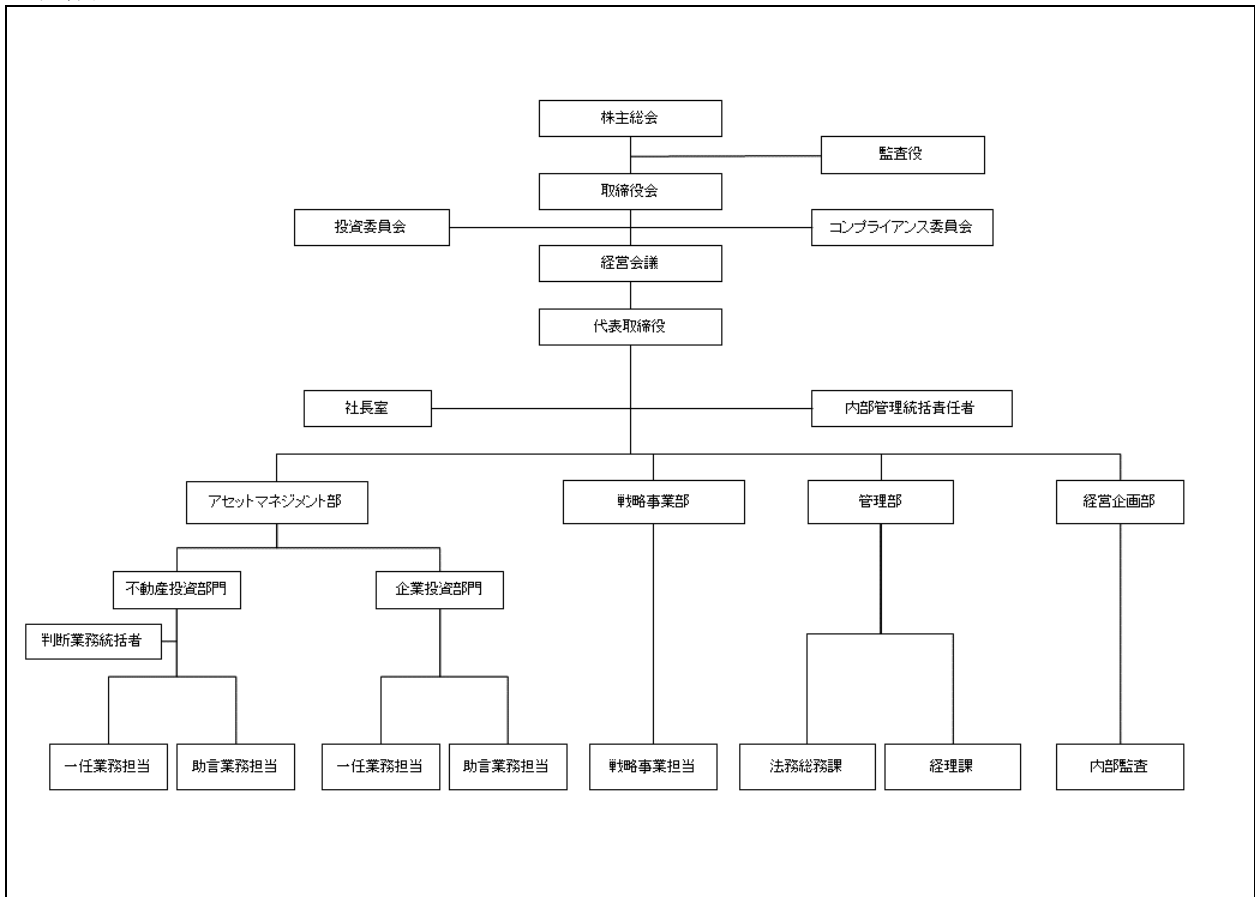
① 役員総数 16 名

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 20年 〇 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 〇 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28年4月1日～平成29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		0.0%	
		.%	
		.%	
下記②に該当する法人との取引		0.0%	
		.%	
		.%	
		.%	
下記③に該当する法人との取引		0.0%	
		.%	
		.%	

- 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29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

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29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

(投資一任業)

①契約資産状況 (平成29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	70	0	0
		計	1	70	0	0
	個人		0	0	0	0
	国内計		1	70	0	0

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

総合計			1	70	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、__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 (平成29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	0	0	0	0	0	0	0	0
金額	70	0	0	0	0	0	0	0	0

④契約規模別分布状況 (平成29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	0	0	0	0	0
構成比(%)	100.0%	0%	0%	0%	0%	0%
金額	70	0	0	0	0	0
構成比(%)	100.0%	0%	0%	0%	0%	0%

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は金融市場、不動産市場及び一般経済情勢等の現況と推移を総合的に勘案し、各種リスクの低減を図りつつ、投資家のニーズに沿ったファンドの組成、投資運用及び投資助言を行うことで、中長期にわたり、安定した収益確保及び顧客投資家の収益最大化を目指しています。

①投資対象

主としてオフィスビル及び居住用マンションを対象とします。但し、投資家ニーズやマーケットを見極めたうえ、新しい用途への投資も検討いたします。

②規模

特に限定しておりません。

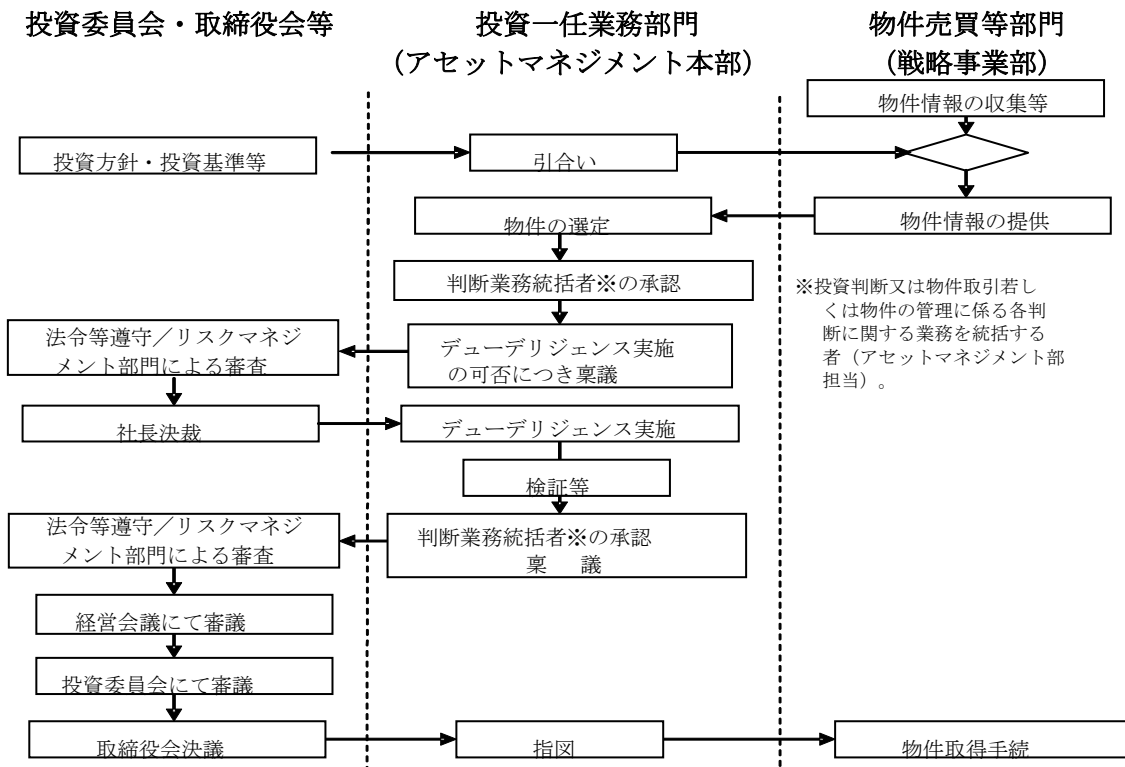
③所在する地域

主として首都圏及び全国主要都市圏とします。

9. 投資に関する意思決定プロセス

物件の取得の意思決定は判断業務統括者の承認、法令等遵守部門（管理部法務総務課）、リスクマネジメント部門（経営企画部）による審査、投資委員会による審議等を定めた社内ルールに基づき、以下のフローにより意思決定を行います。

物件取得の意思決定フロー



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運用業・投資助言業における報酬体系は、以下を基本といたしますが、業務内容等を勘案し、お客様と個別に協議の上、決定いたします。
 - ① 取得報酬 対象不動産の取得価格（税抜）に1.0%を乗じた額（税抜）とする。
 - ② 管理報酬 対象不動産の取得価格（税抜）に0.75%を乗じ、12で除した額（税抜）とする。
 - ③ 売却報酬 対象不動産の売却価格（税抜）に0.5%を乗じた額（税抜）とする。
 - ④ 成功報酬
 - i. 対象不動産に関する①から③の運用手数料を差引いた後の税引前アンレバード内部投資収益率（月次複利ベース、以下「IRR」という）が14%を超えることを条件として（なお、かかるIRRが14%以下である場合には成功報酬の支払いは行わない。）かかるIRRが14%を超える部分の20%に相当する額。
 - ii. IRRが16%を超える場合、かかる16%を超える部分の25%に相当する額。
 - iii. IRRが18%を超える場合、かかる18%を超える部分の35%に相当する額。
2. 単発的な資産運用に係る投資運用業・投資助言業における報酬体系は、業務内容等を勘案して、契約ごとにお客様と協議の上、決定いたします。

会社名 シンプルクス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二丁目1番3号 アーバンネット日本橋二丁目ビル4階

電話 03-3242-7152 ファックス 03-3242-7157

HPアドレス <http://www.simplexrem.com>

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 03-3242-7225

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
株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ	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
29年3月期	1,128	1,128	534	347	1,007
28年3月期	1,347	1,347	773	580	1,860
27年3月期	1,839	1,839	1,310	983	1,279

5. 組織

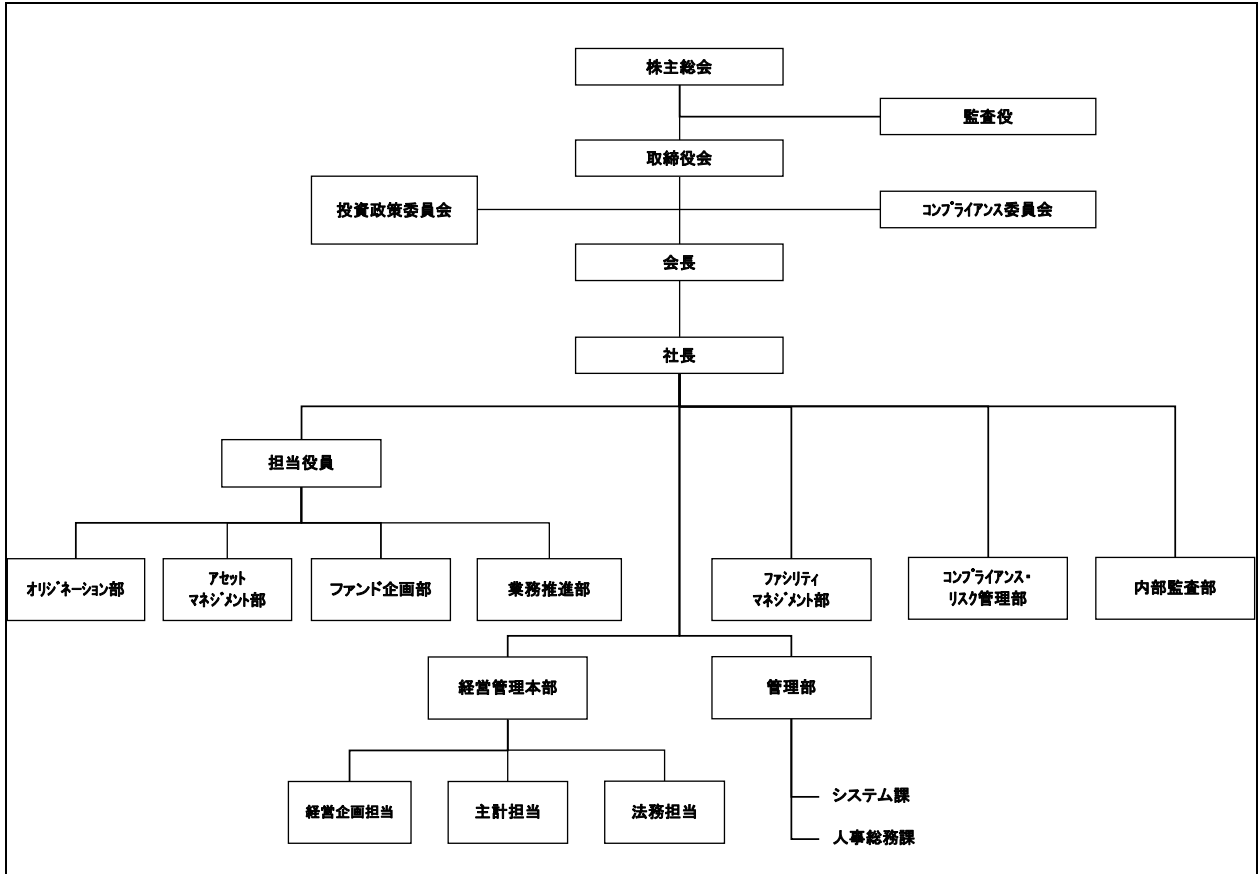
① 役員総数 37 名

② 運用業務従事者数 7.8 名

内 ファンド・マネージャー数 1.0 名、平均経験年数 12 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 7 名

<組織図> (平成29年3月末現在)



7. 契約資産

①契約資産状況（平成29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	-	36,908	-	14	-	75,027	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	3	0	36,908	0	14	0	75,027	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		3	0	36,908	0	14	0	75,027	0

②投資対象別運用状況（平成29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	-	36,908	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	3	0	36,908	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）

フレキシブルであり、コンシステントであること

市況などの環境によって、投資家のニーズも、最適となりうる投資機会も変化します。私どもは、常にこの変化を的確に捉え、弾力的に対応する（フレキシブル）ことでより優良な投資機会を投資家に提供し続け（コンシステント）ます。

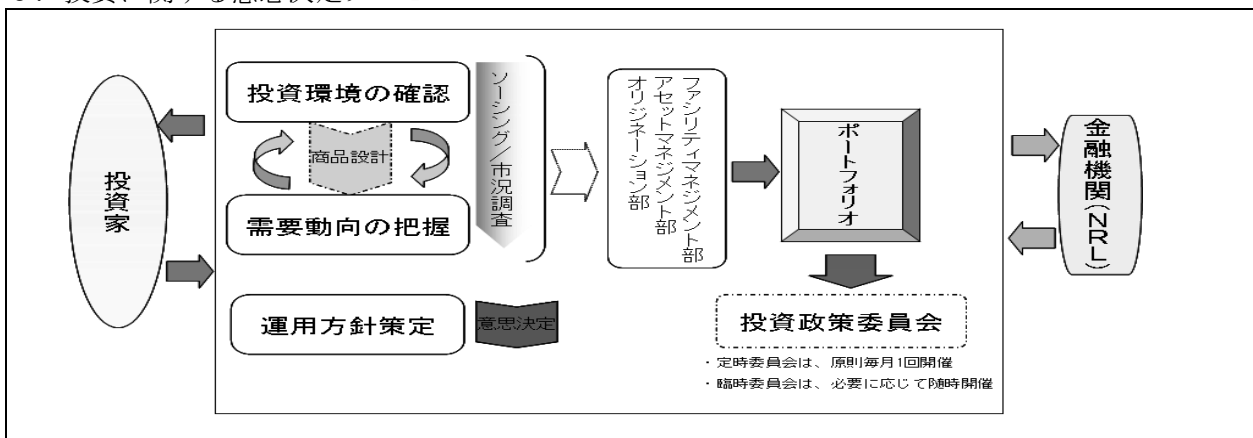
私どもは、投資家のニーズや市況に応じ、オフィスのみならず、住居、商業施設、ホテルなど幅広い資産を投資対象として、ファンド運用を行ってまいりました。

このような投資経験により培った豊富な情報チャネルによって最適な投資案件を発掘し、魅力的な投資機会を投資家に提案してまいります。

ファンド運用にあたっては、個々のファンドの投資戦略に応じて、綿密な計画を立案し、その計画を実施、また、必要に応じて計画を弾力的に修正し実施していくことで、効率的な資金運用を実現いたします。

私どもは、ファンド運用事業において蓄積したネットワークのみならず、グループ内の開発事業や賃貸事業により培った技術力も駆使して、投資家のトータルリターンを最大化を目指します。

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

<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% ～ 50% 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。

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 <http://www.sparxatm.com/>

代表者 代表取締役社長 諫山 哲史

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 03-6711-9180

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
28年12月期	188	325	150	97	500
27年12月期	158	279	60	35	404
26年12月期	116	302	2	36	369

5. 組織 (平成29年3月末現在)

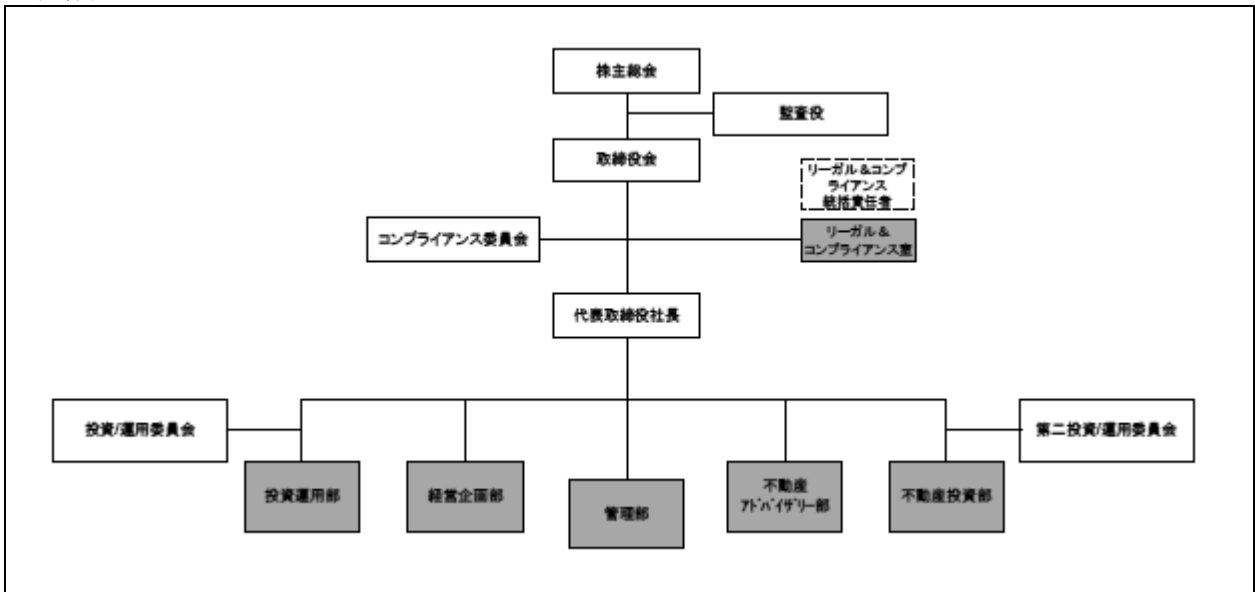
①役職員総数 12 名

②運用業務従事者数 3 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 10 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 7 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（平成29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	8	-	36,514	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	8	0	36,514	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		8	0	36,514	0	0	0	0	0

②投資対象別運用状況（平成29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	-	36,514	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		8	0	36,514	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. 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、不動産・ファンドの独立系コンサルタント会社としてアセットマネジメント会社や機関投資家向けに不動産ファンド組成のコンサルティング業務を展開して参りました。2008年以降、年金基金や保険会社、銀行、信託銀行等の機関投資家向けアセットマネジメント事業を開始し、2011年からはJ-REIT向けブリッジファンドとして、全国の賃貸マンション、商業ビル等の信託受益権（35棟、約610億円）をSPCにて取得・運営をして参りました。2014年以降、投資対象に物流施設、医療施設、ホテル、商業ビル等も加え、7棟、約350億円の信託受益権をSPCにて取得し、私募ファンドとして運営をしております。

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、不動産等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

不動産ファンドにおいて良好な運用成果を投資家の皆様にお届けするため、不動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・ファンドに関係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

不動産・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

数千件の不動産担保付債権の投資分析、長年の私募ファンドや投資法人での投資分析経験を有するチームにより、市場調査や不動産の個別分析、ファンド全体のリスク分析を徹底的に行います。また、投資法人向けブリッジファンド組成の豊富な経験を有することから、投資対象不動産のテナント属性、境界越境、建築関連法規、耐震性や有害物質含有の有無等の調査・分析を短期間で実施できる体制を構築しております。

③ 活動領域「日本国内」「安定利回り物件」

資産の種類は、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。2011年から全国の賃貸マンション、商業ビル、オフィスの信託受益権（35棟、約610億円）、2014年から首都圏の物流施設、医療施設、ホテル、商業ビル等の信託受益権（7棟、約350億円）をSPCにて取得・運営を行って参りました。

④ 現場主義

個別の不動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) 不動産投資部において資産運用計画案を策定し、不動産投資部長の承認の後に、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、不動産投資部において、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

- (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3.24%（税込）の料率を乗じたものに64,800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。

b) 基本期中報酬

不動産取得金額に0.108%～1.62%（税込）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。

c) 成功報酬

投資対象不動産の譲渡時に、譲渡金額に3.24%（税込）の料率を乗じたものに64,800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。

(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ます。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。

会社名 株式会社スプリング・インベストメント

所在地 〒 102-0094 東京都千代田区紀尾井町4番3 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 www.spring-i.com

代表者 代表取締役 海老沼 修

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 1億2050万5000円

作成部署 コンプライアンス部門 電話 03-3238-5944

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	株式会社スプリング・リーシング	東京都千代田区紀尾井町4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
合同会社スプリング・ホールディングズ	98.0%		%
積水ハウス株式会社	2.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

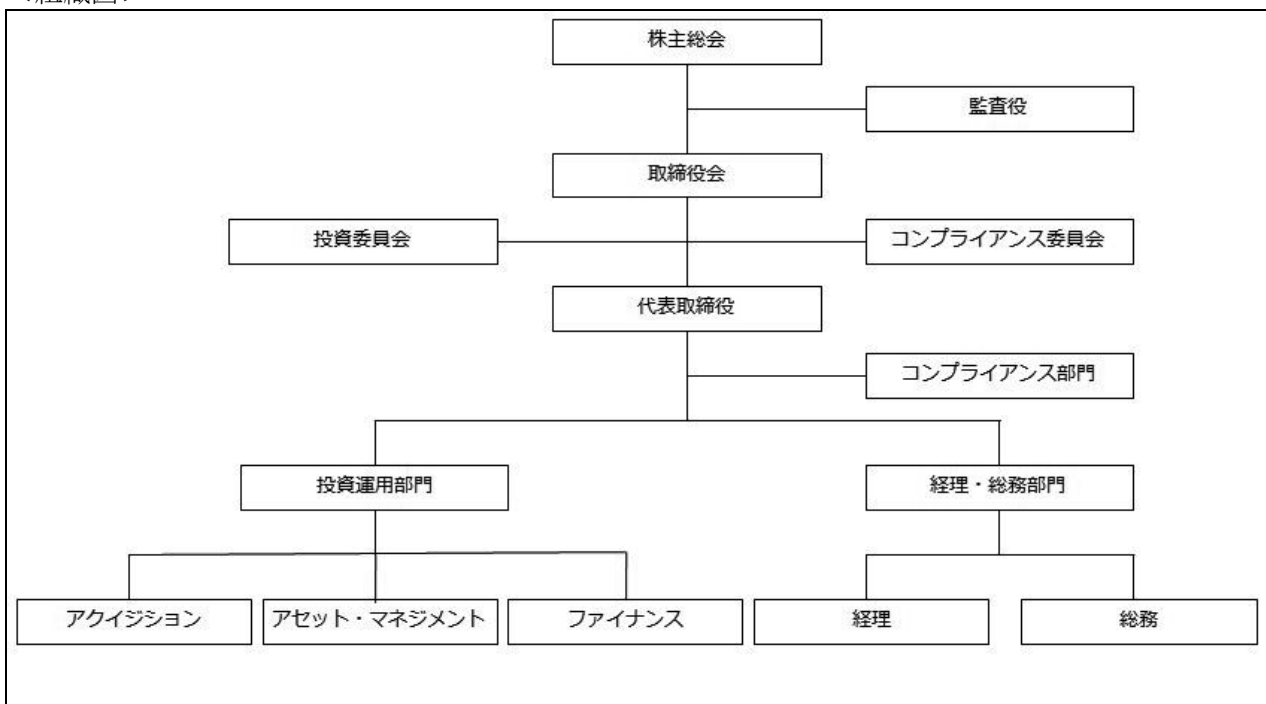
(単位：百万円)

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
28年12月期	923	924	631	318	1,602
27年12月期	728	763	468	266	1,324
26年12月期	865	868	593	276	1,098

5. 組織

- ① 役員総数 21 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 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（平成29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	31	—	90,781	—	1	—	6,350	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
内	国内 合計	31	—	90,781	—	1	—	6,350	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		31	—	90,781	—	1	—	6,350	—

② 投資対象別運用状況（平成29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	31	—	90,781	—
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	31	—	90,781	—
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、不良債権（NPL）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（CEO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）の年率0.4～0.6%、または純収益額の年率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0.3～0.5%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、不動産鑑定事務所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。
4. 投資運用部門のみならず、経理部門にも、経験豊富で処理能力の高いスタッフがおり、豪州証券取引所の上場不動産投資信託ファンドであるアストロ・ジャパン・プロパティ・グループのアセットマネージャーとして確立した透明性の高いレポートニング経験を生かし、英語または日本語を用いて、様々な顧客の要求する水準のレポートニングが可能です。

会社名 セブンスリ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一丁目1番7号

電話 03-3539-1490 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 コンプライアンス部 電話 03-3539-1490

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	合同会社セブンスリーズ パートナーズ	東京都千代田区内幸町一丁目1番7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
ダミアニー・パートナーズ(株)	54%		%
ジョサイア・マネジメント(株)	36%		%
セブンスリーズエクイティパートナーズ(株)	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
H28年6月期	96	517	74	51	365
H27年6月期	0	419	52	62	314
H26年6月期	0	426	42	43	251

5. 組織

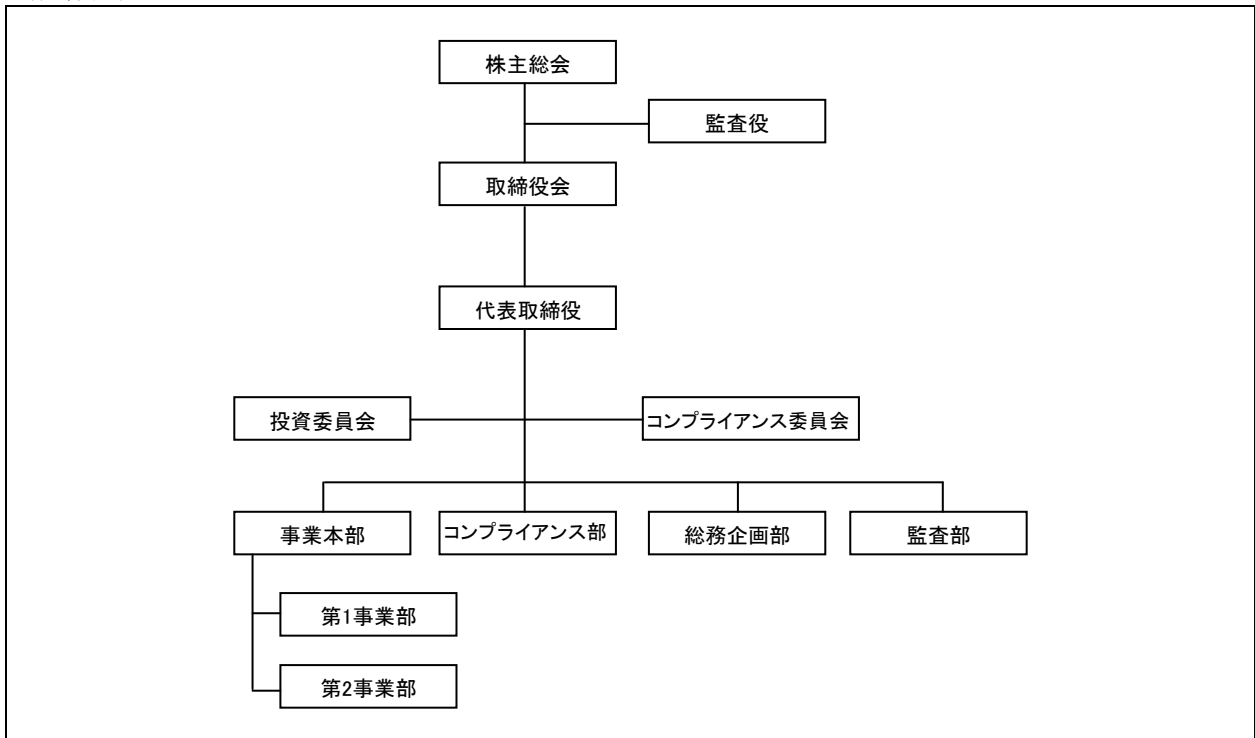
①役職員総数 13 名

②運用業務従事者数 8 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 15 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 1 名

〈組織図〉



7. 契約資産

①契約資産状況（平成29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	-	3,100	-	1	-	2,950	-
	その他	1	-	3,800	-	-	-	-	-
	国内 合計	2	0	6,900	0	1	0	2,950	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	6,900	0	1	0	2,950	0

②投資対象別運用状況（平成29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	-	3,100	-
国内 その他	1	-	3,800	-
国内 合計	2	0	6,900	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）

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

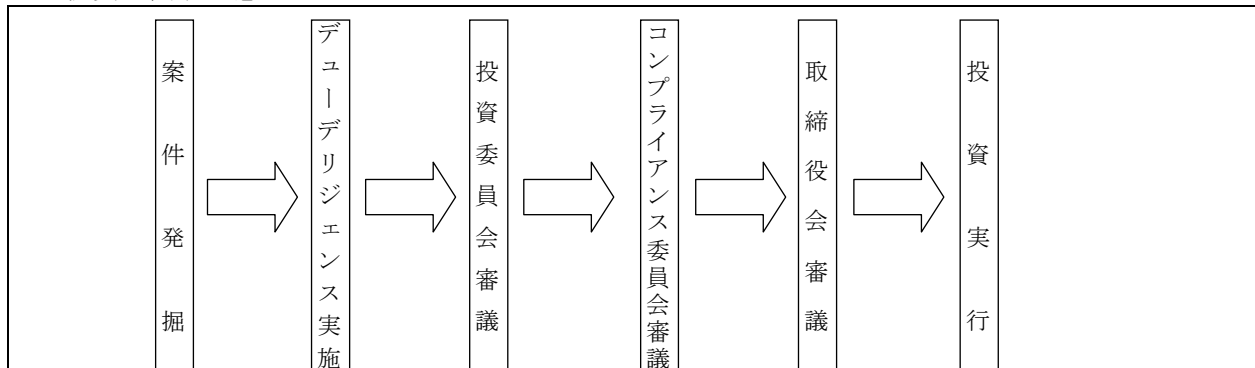
2. 債権投資

- 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



事業本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事業本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、事業本部長、第一事業部責任者、第二事業部責任者、コンプライアンス部長、総務企画部長、外部の鑑定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会メンバー総数の3分の2以上を要件としています（但し、コンプライアンス部長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、事業本部長、第一事業部責任者、第二事業部責任者、コンプライアンス部長、総務企画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会メンバー総数の3分の2以上を要件としています。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、委員会メンバーとして弁護士・オプザーバー等の外部有識者の追加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、平成21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。平成21年12月に投資助言・代理業（投資助言業のみ）を登録し、平成24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、加えて平成27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。