

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 http://www.mc-dream.com/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 法規管理部 電話 03-5212-4875

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)

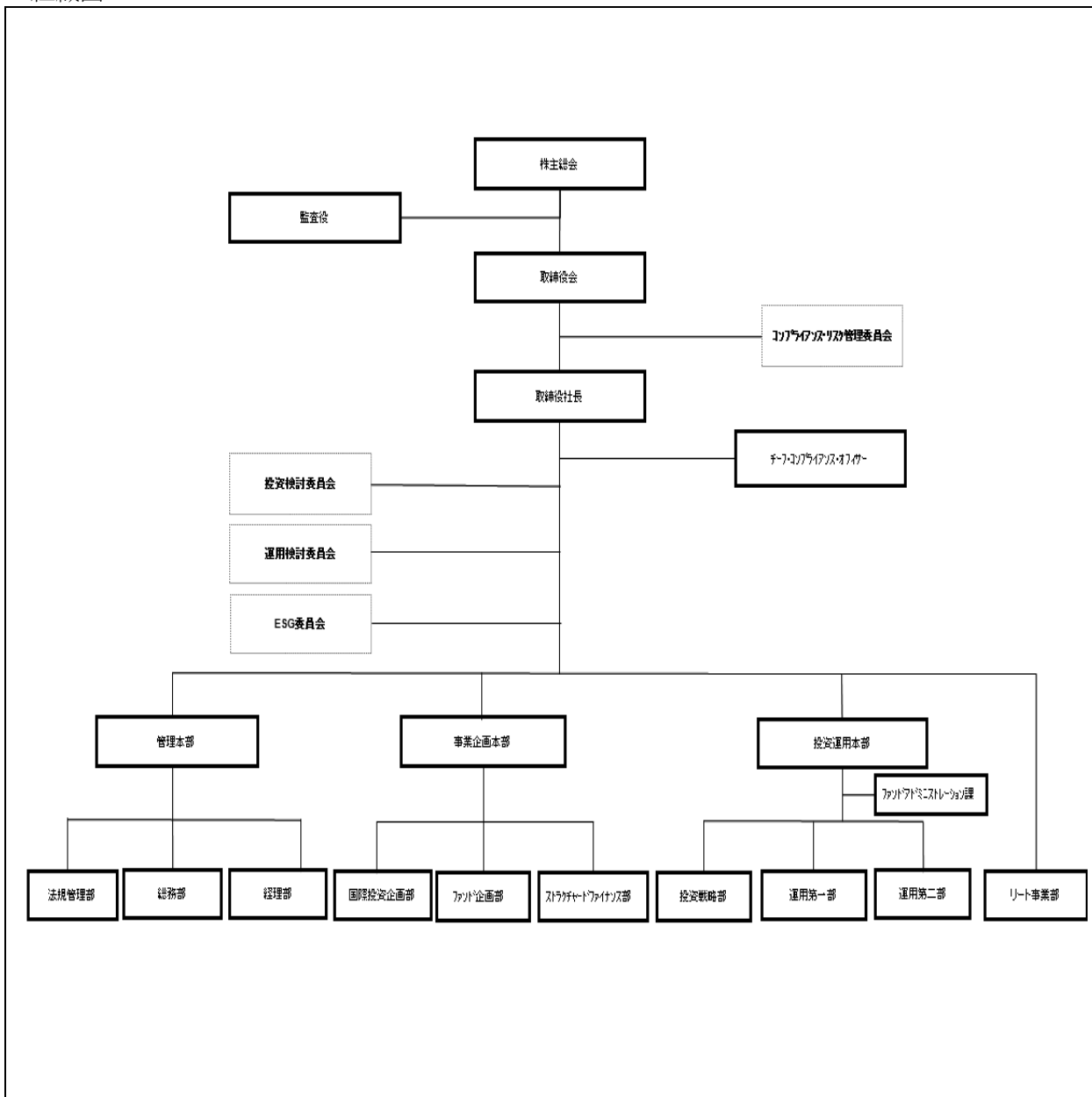
(単位: 百万円)

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
29年3月期	2,269	4,851	3,329	2,291	3,410
28年3月期	1,994	4,458	3,301	2,191	3,310
27年3月期	2,614	4,733	3,524	2,246	3,364

5. 組織

①役職員総数 62 名②運用業務従事者数 32 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 30 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	-	27,326	-	14	-	101,317	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	2	-	27,326	-	14	-	101,317	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		2	-	27,326	-	14	-	101,317	-

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	-	27,326	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	2	-	27,326	-
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. 理念

弊社にとってコンプライアンスとは、企業として存続するために欠かせない大前提との認識の下、企業倫理方針にもとづく企業倫理を確立し、「良き企業市民」として社会から信頼され、尊敬される企業を目指します。

2. 特色

不動産開発・建設と金融の分野で豊富な知見を有する三菱商事の多岐に亘るノウハウをベースとし、同社のサポートと両分野を有機的に結びつけることのできる高度な専門性を備えたプロフェッショナル集団として、質の高い不動産投資コンサルティングサービスの提供を目指しております。

3. 基本方針

弊社の投資運用業務の遂行にあたっては、過度に投機的な取引を避け、リスク管理を十分に行うとともに、投資一任契約に係る契約資産の個別運用管理の徹底を図ることとします。

<弊社コンプライアンス取扱要綱・業務方法書等から一部抜粋・編集>

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。
- 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（消費税込）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1.08%
 - (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1.08%
 - (3) 顧客の物件処分に係る運用報酬として、処分価格の0.54%
 - (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16.2%
 - (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27%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（消費税込）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1.08%
 - (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1.08%
 - (3) 顧客の物件処分に係る助言報酬として、処分価格の0.54%
 - (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16.2%
 - (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27%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

現在、主なファンドとして、機関投資家向けの商業施設私募ファンド・物流施設私募ファンド・底地ファンド・メザンデットファンド・私募リート及び米国不動産を投資対象とする私募ファンドを運営している。

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 -

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
29年 3月期	14	568	479	312	515
28年 3月期	6	122	56	36	214
27年 3月期	0	3	△32	△22	177

※27年3月期は、26年10月1日～27年3月31日の6ヶ月決算

5. 組織

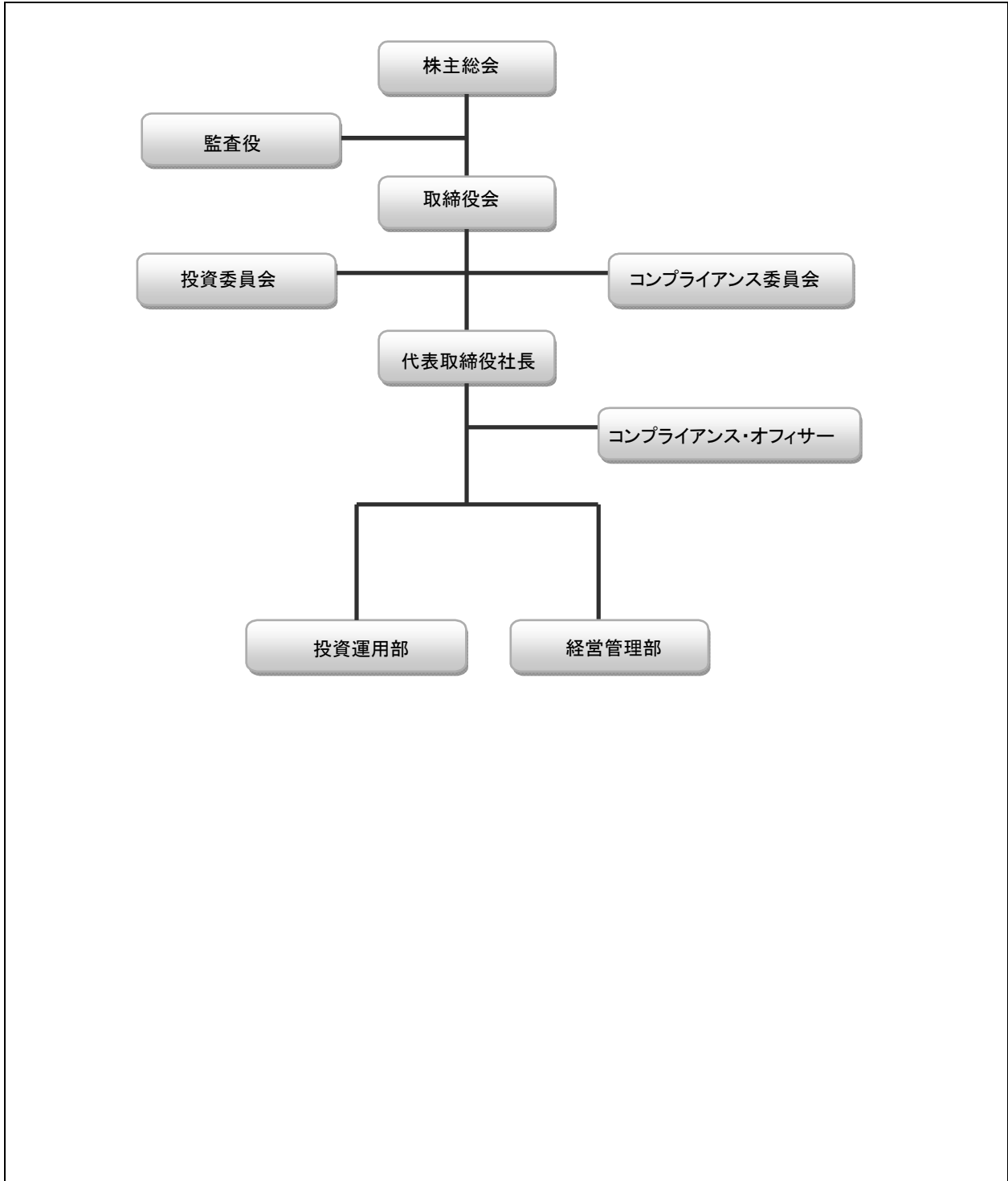
①役職員総数 9名

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	—	—	—	—	1	—	13,426	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	—	—	—	—	1	—	13,426	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		—	—	—	—	1	—	13,426	—

※上記契約資産状況は、資産流動化法に基づく特定資産管理処分委託契約（助言契約）での運用残高を含みます。

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	—	—	—	—
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）

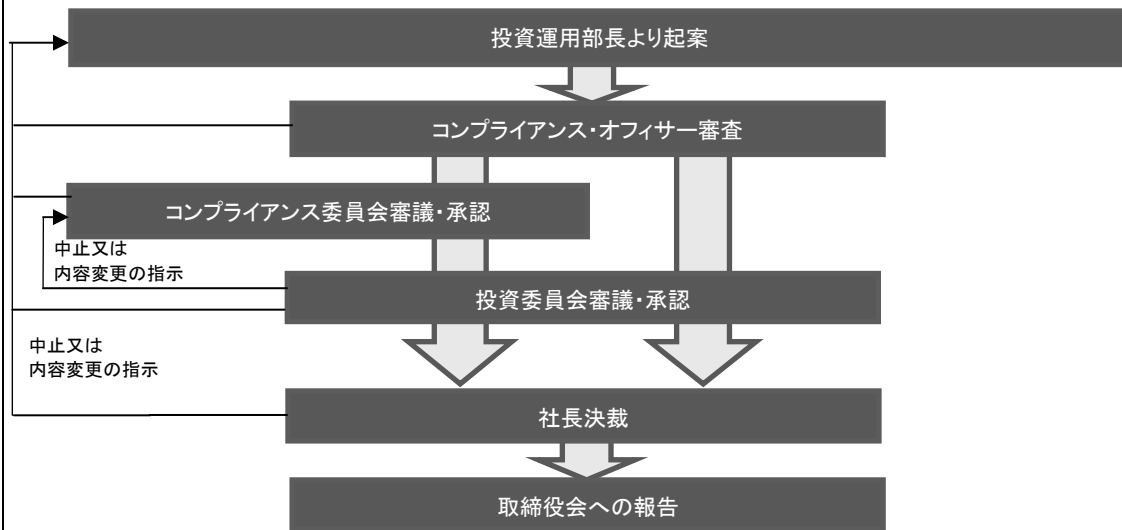
資産運用の基本方針

- 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。

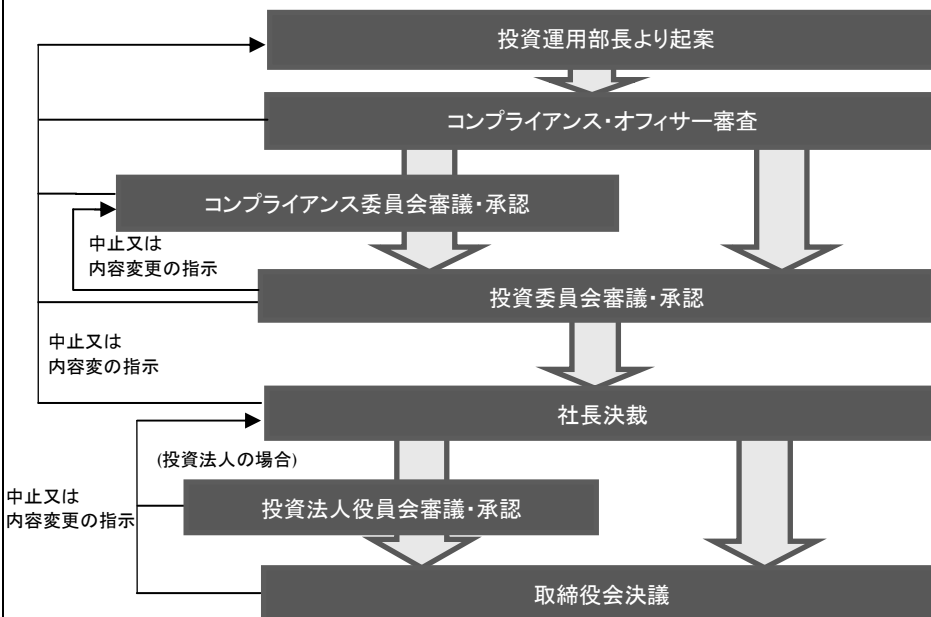
9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産の取得の意思決定は、以下のプロセスにて行う。

1. 投資委員会への付議事項（利害関係人取引に関する付議事項を除く。）の意思決定手続



2. 投資委員会への付議事項のうち、利害関係者との取引に関する意思決定手続



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) 期中報酬Ⅰ
当該営業期間の末日における鑑定評価額に、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. 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(第10条第2項に規定する資産を含む。以下本条において同じ。)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0.5%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0.5%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0.5%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。

3. 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0.5%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0.5%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0.5%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 <http://www.daiwareal.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 山内 章

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 総務部 電話 03-6215-9937

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
29年3月期	169	3,436	2,030	1,387	2,353
28年3月期	124	3,469	2,107	1,422	2,403
27年3月期	—	3,416	2,214	1,398	2,426

5. 組織 ※平成29年3月末日現在

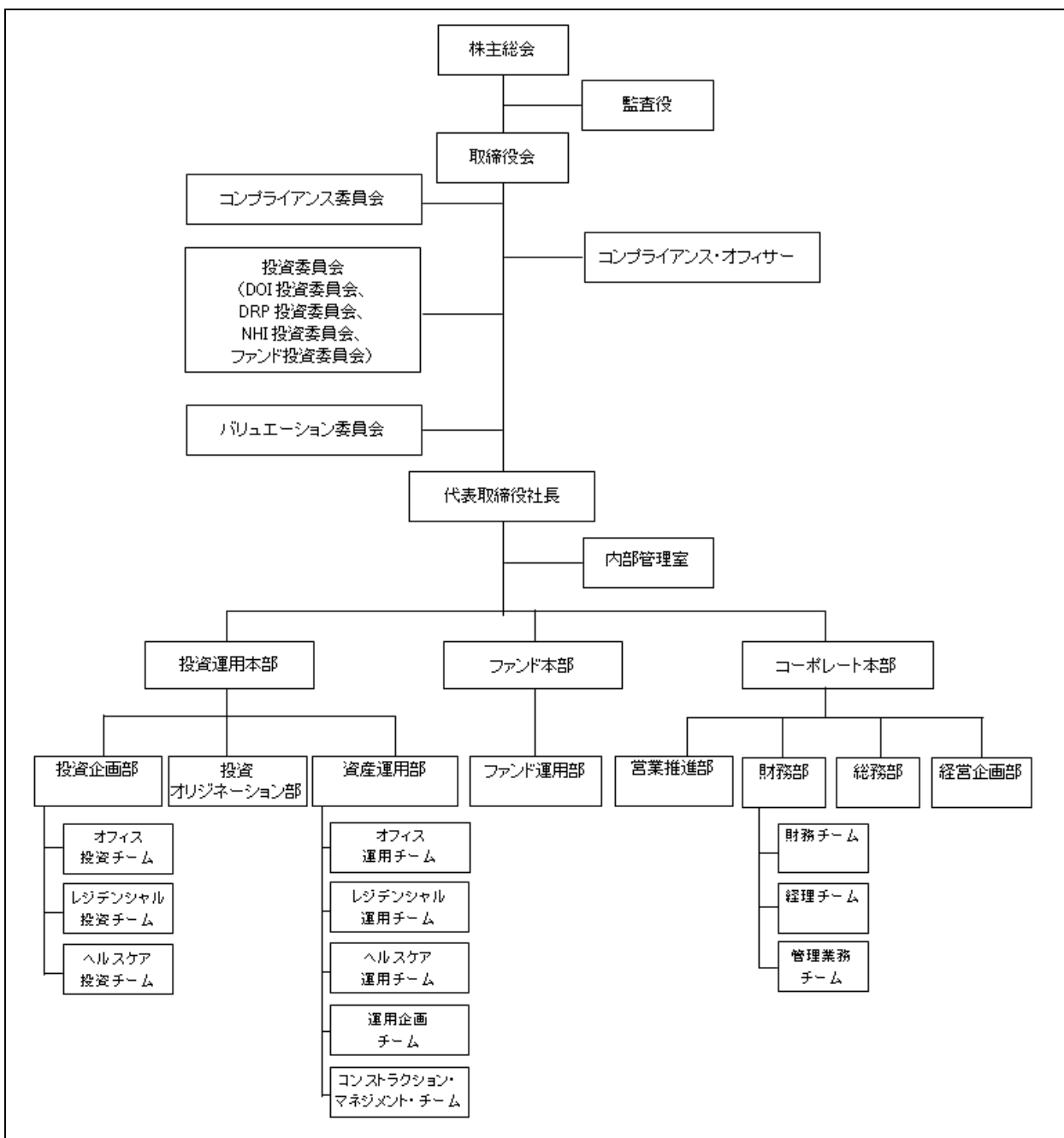
①役職員総数 79 名

②運用業務従事者数 47 名

内 ファンド・マネージャー数 3 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 19 名

<組織図> ※平成29年6月末日現在の組織図となります。



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	-	11,837	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	1	0	11,837	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	11,837	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	1	-	11,837	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	0	11,837	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）

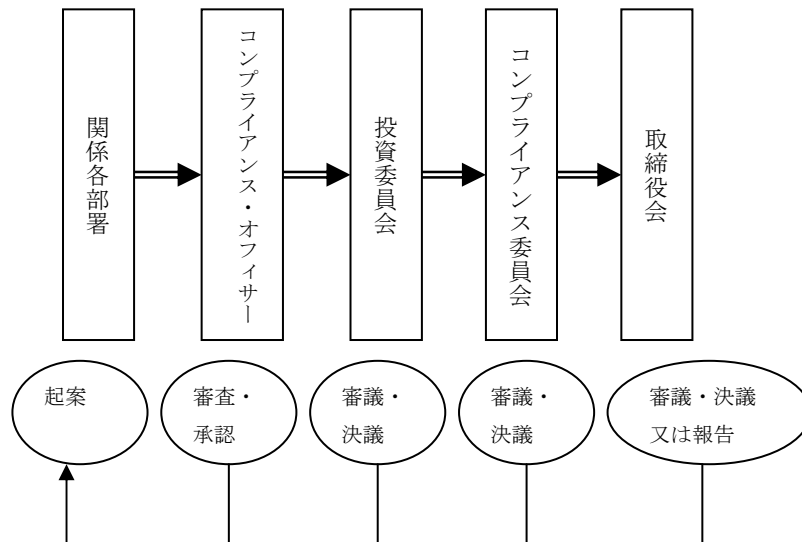
当社は、株式会社大和証券グループ本社をスポンサーとする不動産投資運用会社です。当初は、不動産投資信託（REIT）の資産運用会社として創設されましたが、多岐にわたる投資家の不動産投資運用ニーズを汲み取るべく、2010年4月より助言業務を、2012年6月からは一任業務の運用受託をそれぞれ開始し、規律ある運用プロセスを基盤とする不動産投資商品の提供を目指しております。

当社がフィールドとする不動産投資市場は、物件それぞれの個性が大きく、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稟議・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

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 5-4-7 THE HEXAGON 6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 賣間 正人

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 5,000万円

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
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
タッチストーン・ホールディングス株式会社	89.3%		%
ケネディクス株式会社	10.7%		%
	%		%
	%		%
	%		%

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
2016年12月期	21	370	△73	△74	212
2015年12月期	54	374	△108	△108	287
2014年12月期	107	574	82	61	296

5. 組織

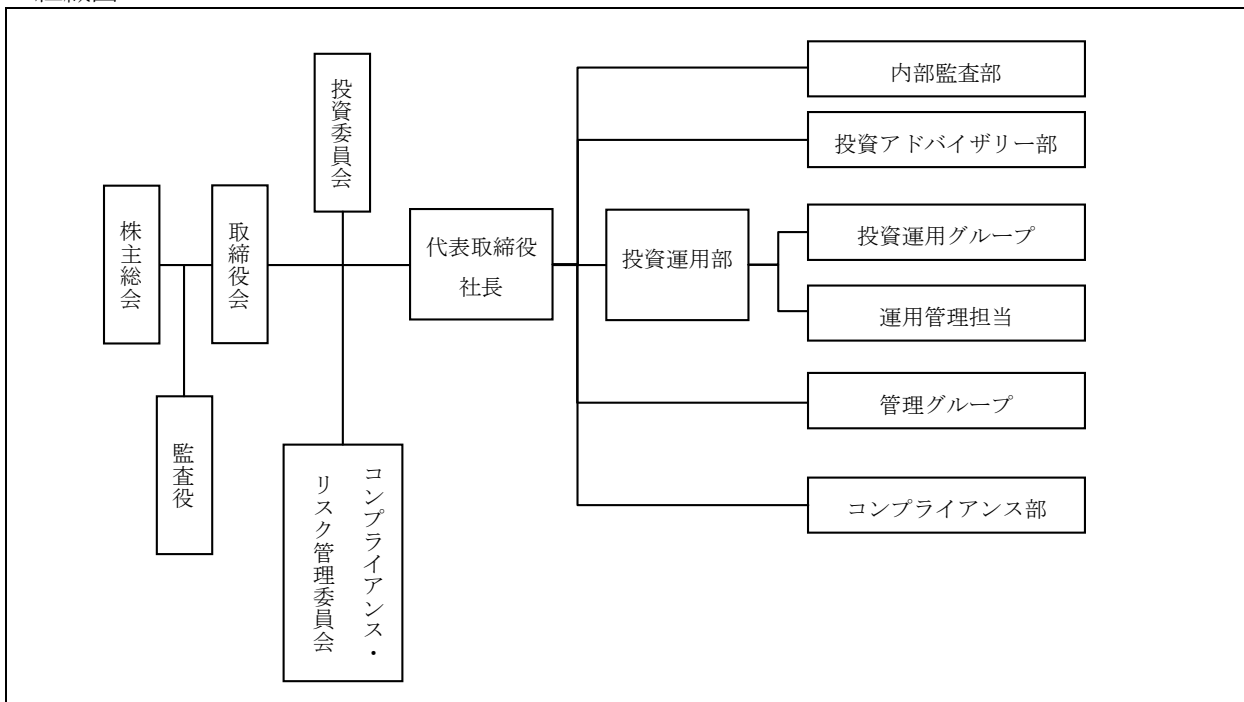
①役職員総数 17 名

②運用業務従事者数 6 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 16 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>



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		3,657		1		6,430	
	その他	1		430					
	国内 合計	2	0	4,087	0	1	0	6,430	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	4,087	0	1	0	6,430	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		3,657	
国内その他	1		430	
国内合計	2	0	4,087	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）

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4,000億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

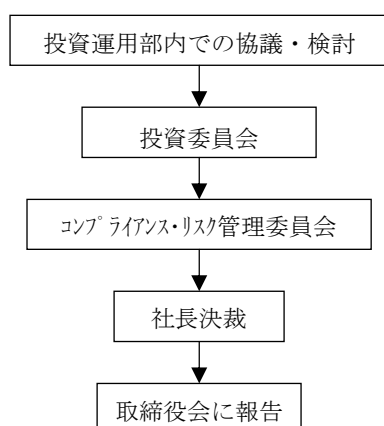
当社が行う投融資は、投資対象及び投資基準を明確化したインベストメント・ガイドラインに従って行われ、投融資の実行前に投資委員会の承認決議を得ることとしています。

(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）、管理グループマネージャーをメンバーとして、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、管理グループマネージャー、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 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 <http://www.dbj-am.jp/>

代表者 代表取締役社長 佐藤 朗

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 012-12691

業務開始年月 2006年11月 資本金 1億円

作成部署 総務部 電話 03-3241-5360

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
2016年12月期	1,852	1,852	924	566	1,998
2015年12月期	1,455	1,455	542	365	1,449
2014年12月期	894	927	414	247	1,101

5. 組織

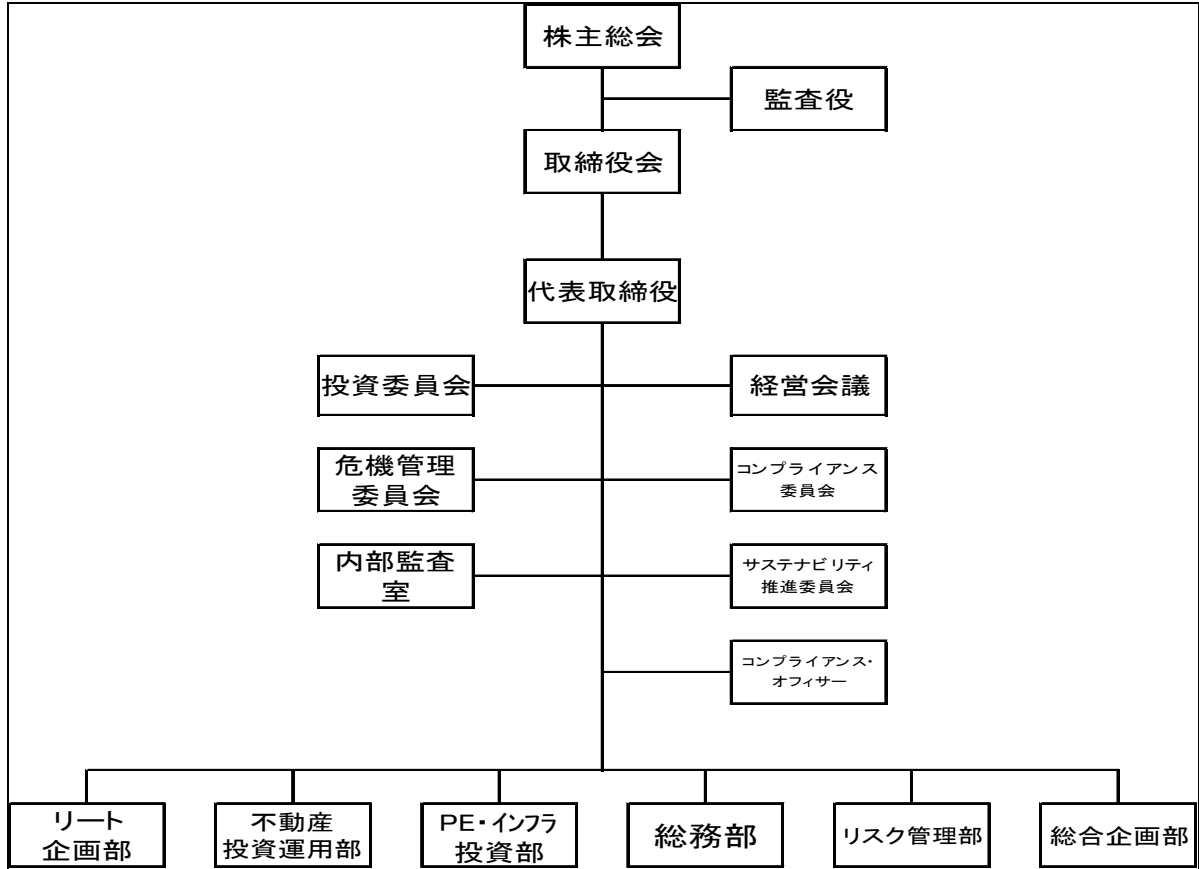
①役職員総数 52 名

②運用業務従事者数 33 名

内 ファンド・マネージャー数 8 名、平均経験年数 10 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 14 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1月1日～平成28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	秘守義務のため記載しない	. %	
下記①に該当する法人との取引	秘守義務のため記載しない	. %	
		. %	
下記②に該当する法人との取引		. %	
		. %	
	秘守義務のため記載しない	. %	
		. %	
下記③に該当する法人との取引		. %	
	秘守義務のため記載しない	. %	
		. %	

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)

国	投資運用	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	-	197,094	-	4	-	209,148	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	5	-	197,094	-	4	-	209,148	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		5	-	197,094	-	4	-	209,148	-

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	5	-	197,094	-
国内その他	-	-	-	-
国内合計	5	-	197,094	-
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 (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	法	公的年金	-	-	-	-
		私的年金	-	-	-	-
		その他	11	187,910	7	11,892
	人	計	11	187,910	7	11,892
内	個人		-	-	-	-
	国内計		11	187,910	7	11,892

海	法	年金	-	-	-	-
		その他	9	166,498	-	-
		計	9	166,498	0	0
外	個人		-	-	-	-
	海外計		9	166,498	0	0

総合計			20	354,409	7	11,892
-----	--	--	----	---------	---	--------

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、8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	-	-	6	-	-	13
金額	-	-	3,702	-	-	11,107	-	-	339,600

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	0	5	1	10	1	3
構成比(%)	0.0	25.0	5.0	50.0	5.0	15.0
金額	0	11,079	3,702	42,827	58,526	238,274
構成比(%)	0.0	3.1	1.0	12.1	16.5	67.2

(ファンド運用業)

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
		金額	金額
国内	ファンド運用	721	-
	その他	-	-
	国内 合計	721	0
海外	ファンド運用	-	-
	その他	-	-
	海外 合計	0	0
総合計		721	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 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	-	721	-	-	-	-

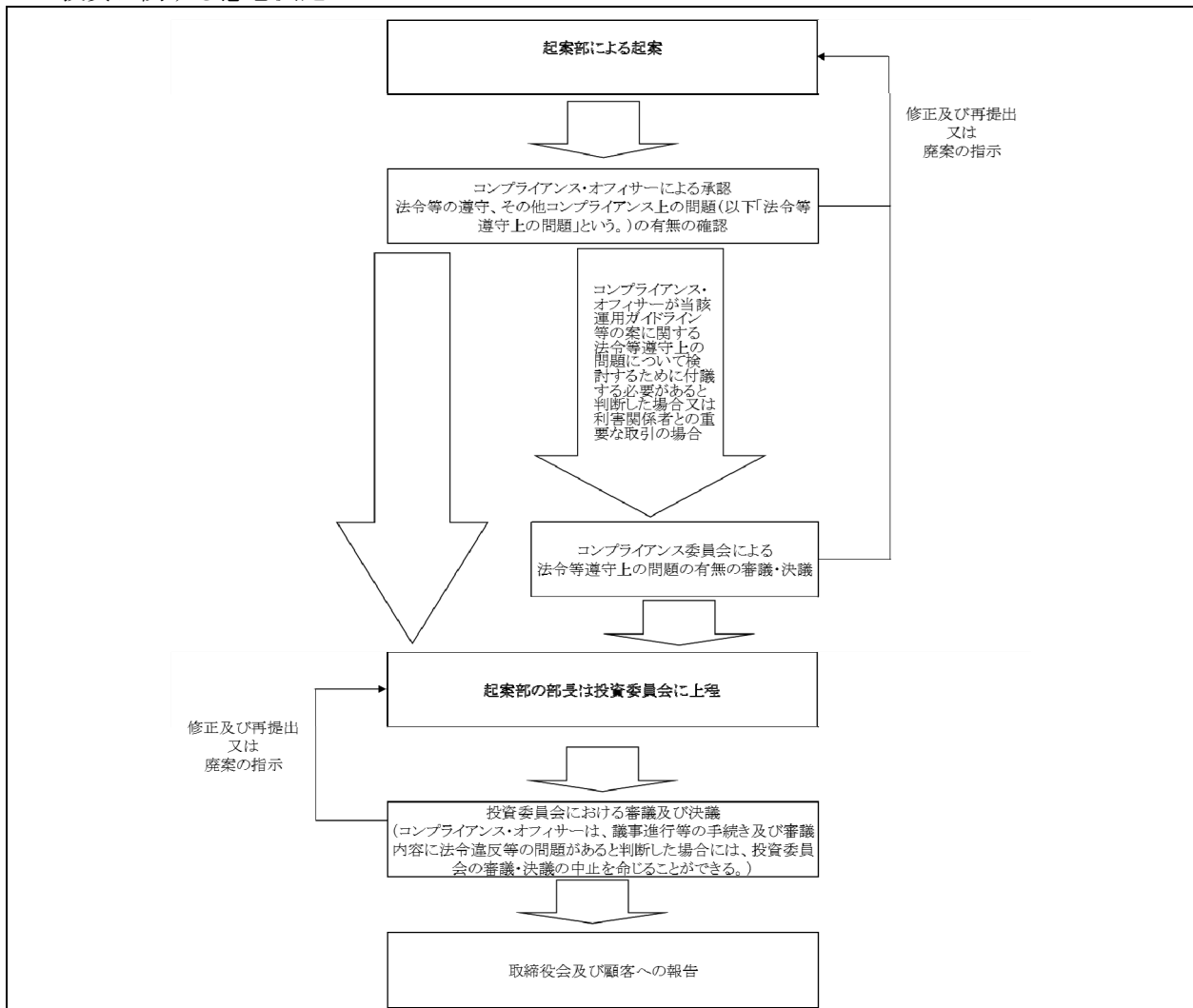
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

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。

不動産投資のうち私募リートについては、平成28年8月に運用開始されたDBJプライベートリート投資法人（以下「DBPR」）の運用を当社が受託しております。DBPRは、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であり、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。

PEファンド投資については、DBJグループでは平成14年より国内外のPEファンドへ継続的に投資しており、平成27年以降は、当社において、これまで培った投資ノウハウやネットワークの活用により、国内投資家への良質な運用機会の提供に注力しております。今後も顧客の中長期的な投資リターンの拡大に努めるとともに、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ファンド投資、インフラ・ファンド投資、海外不動産投資の国内投資家への一層の定着を通じて、我が国経済の持続的成長及びその基盤強化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として「業務運営基本方針」を制定し、日々の業務に取り組んでまいります。

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、我が国経済の持続的成長及びその基盤強化に寄与すべく、当方針を定めます。

2. お客様の最善の利益の追求

DBJグループ共通の理念「経済価値と社会価値の両立の追求」のもとに、当社ではまずお客様の最善の利益を考え、お客様との「共通価値の創造」を目指します。

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、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) 責任投資原則（PRI）への署名

当社は「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）を受け入れることを、平成26年8月に表明しましたが、平成28年12月、「責任投資原則」（“Principles for Responsible Investment”，「PRI」）の署名機関となりました。

(2) 資産運用業務を通じた環境対策の推進

国内不動産投資分野では、ESG要素のうち環境・社会の要素をより積極的に取り入れたサステナビリティ不動産投資を推進しております。

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 〒 107-0062 東京都港区南青山二丁目6番21号

電話 03-5414-1832 ファックス 03-5414-1834

HPアドレス <http://www.tokyu-tlcm.co.jp>

代表者 代表取締役社長 田中 雄太郎

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 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02017

業務開始年月 平成19年2月15日 資本金 3億円

作成部署 経営管理部 内部管理グループ 電話 03-5414-1832

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
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
平成29年3月期	1,361	2,349	1,464	1,010	4,238
平成28年3月期	1,096	1,886	1,002	667	3,495
平成27年3月期	1,878	2,387	1,428	917	2,828

5. 組織

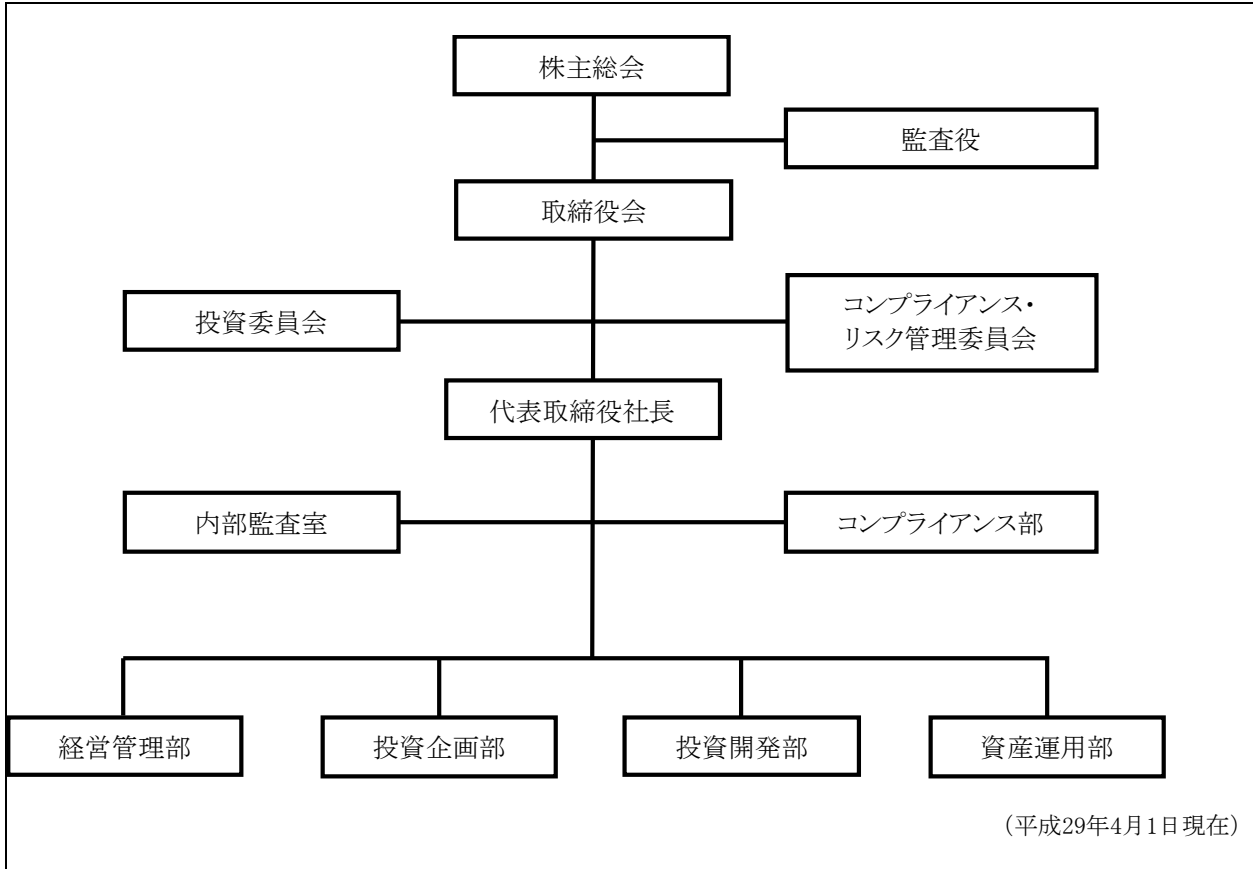
①役職員総数 54 名

②運用業務従事者数 42 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 39 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		. %	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		. %	守秘義務のため開示できません。
		. %	
		. %	
		. %	
		. %	
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 (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	10	3	44,720	20,560	30	0	747,111	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	10	3	44,720	20,560	30	0	747,111	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		10	3	44,720	20,560	30	0	747,111	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	10	3	44,720	20,560
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	10	3	44,720	20,560
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 (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	2	951	0	0
		計	2	951	0	0
		個人	0	0	0	0
		国内計	2	951	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			2	951	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	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	0	0	2	0	0	0	0	0	0
金額	0	0	951	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	2	0	0	0	0	0
構成比(%)	100	0	0	0	0	0
金額	951	0	0	0	0	0
構成比(%)	100	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、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%出資で平成19年（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

投資企画部または投資開発部は、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。投資企画部または投資開発部は、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及び取締役会にそれぞれ上程します。投資委員会及び取締役会の決議（投資家属性によって、組成後速やかなる取締役会への報告にて可とするファンドも有ります。）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（投資企画部・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、アキュジション・フィー、ディスポジション・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。

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9F

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 曾我 彰彦

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 企画管理グループ 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
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
日本管財㈱	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

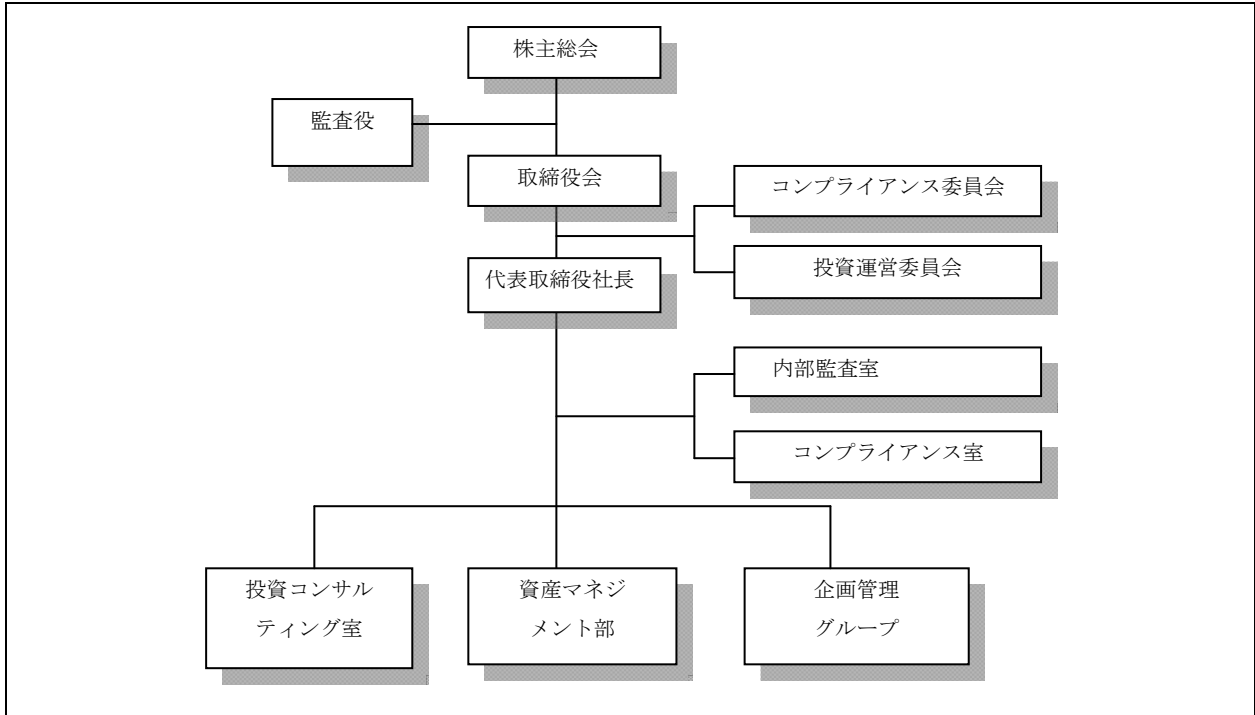
(単位:百万円)

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
17年3月期	130	553	176	147	938
16年3月期	211	595	168	155	841
15年3月期	140	892	339	311	885

5. 組織

①役職員総数 24 名②運用業務従事者数 12 名内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 16 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 1 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 (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	5	0	8,449	0	2	-	712	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	5	0	8,449	0	2	-	712	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		5	0	8,449	0	2	-	712	-

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	5	0	8,449	0
国内その他	-	-	-	-
国内合計	5	0	8,449	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株式会社の100%出資子会社であるアセットマネジャーであることから、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おり、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。

日本管財グループでは全国的なネットワークを有しており、日本管財株式会社をはじめとするグループ各社から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顧客に提供できることを強みとしている。

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。

投資コンサルティング室より起案された個別案件毎に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

当社の投資助言業務及び投資運用業務に関する報酬は、当社と顧客との投資顧問契約若しくは投資一任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顧問契約若しくは投資一任契約に基づき、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 当社と投資顧問契約若しくは投資一任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一丁目2番19号

電話 03-3548-2477 ファックス 03-3548-2450

HPアドレス http://www.tt-ia.com/

代表者 代表取締役 若山 伸六

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 平成20年5月14日

協会会員番号 012-02048

業務開始年月 平成20年5月14日 資本金 2億円

作成部署 企画・管理部 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）

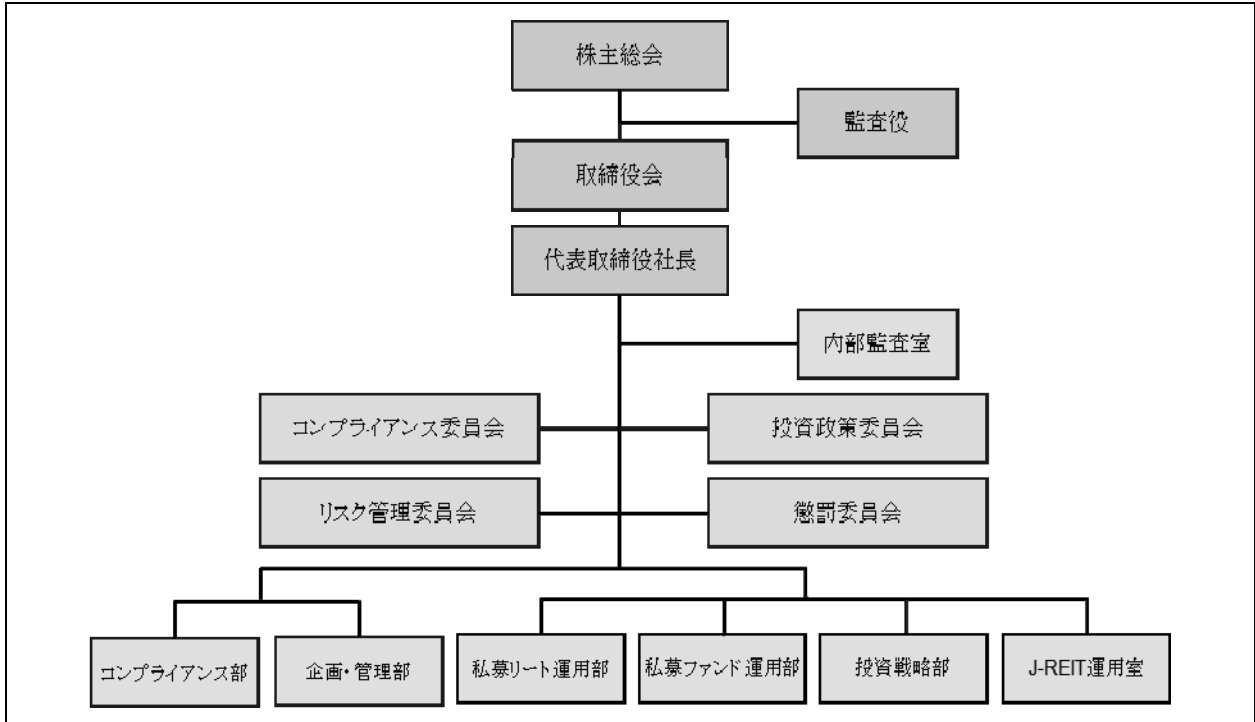
（単位：百万円）

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
28年12月期	701	973	469	314	1,427
27年12月期	548	933	389	250	1,112
26年12月期	840	851	398	242	862

5. 組織

①役職員総数 35 名②運用業務従事者数 20 名内 ファンド・マネージャー数 3.5 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 23 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1月1日～平成28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	大和証券株式会社	50.7%	
	みずほ証券株式会社	49.3%	
		. %	
		. %	
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 (平成29年3月末現在)

(金額単位：百万円)

国	投資運用	投資運用		投資助言		投資助言	
		件数	金額	件数	金額	件数	金額
		内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	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	115,733	6	445,593	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	4	115,733	6	445,593	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
総合計		4	115,733	6	445,593	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	4	-	115,733	-
国内その他	-	-	-	-
国内合計	4	0	115,733	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	-	-	-	-
		私的年金	1	2,346	-	-
		その他	-	-	-	-
		計	1	2,346	0	0
	個人	-	-	-	-	
	国内計	1	2,346	0	0	

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	1	2,346	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 (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	-	-	-	-	-	-
金額	-	-	2,346	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-
構成比(%)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
金額	-	2,346	-	-	-	-
構成比(%)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0

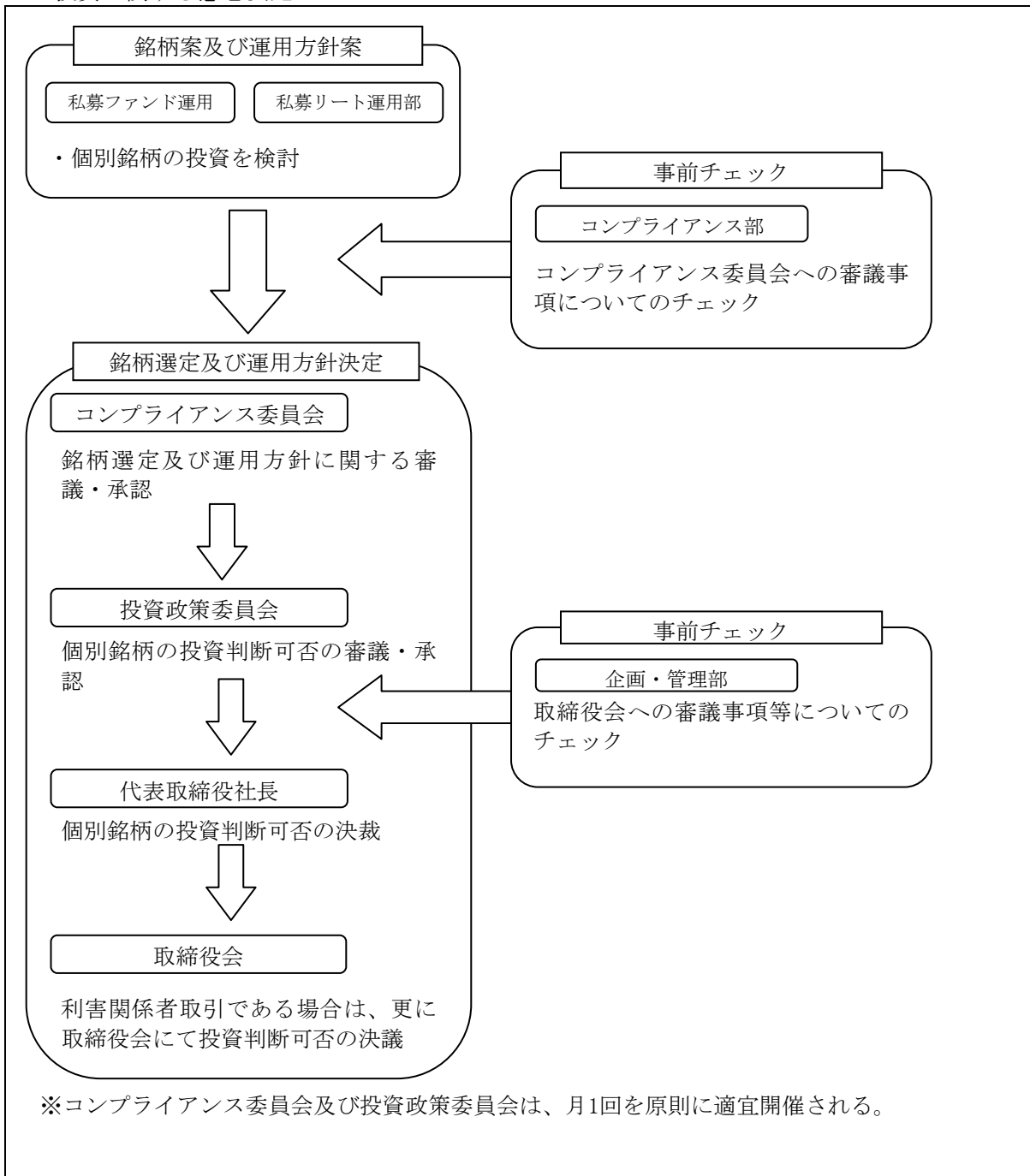
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

東京建物不動産投資顧問株式会社は、金融商品取引法の施行にあわせて東京建物株式会社の100%出資子会社として設立され、東京建物グループの不動産投資サービス事業をより積極的に展開するために平成20年5月にその事業を開始いたしました。

当社は、投資家の皆様の満足最大化を目的として、不動産マクロ分析と実際の物件ソーシングを組み合わせてつ投資機会を戦略的に発掘するとともに、これら不動産投資に関する助言やコンサルティング業務、不動産ファンドの組成・運用業務にかかわるサービスを提供させていただきます。

当社は、東京建物が一世紀を超えて培ってきた総合不動産業としてのノウハウ、経験、ネットワークを活用しながら、アセットマネジメントビジネスに新地平を切り開くべくイノベーションと価値創造に絶えず挑戦し、不動産投資市場の一層の拡大と発展に貢献でき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。

11. その他、特記事項

上場リート及び不動産私募ファンドとは異なる運用ニーズに応えるため、中長期的に安定した収益を生み出すことを目的とした私募リート「東京建物プライベートリート投資法人」を平成27年3月に設立致しました。

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 〒 105-0001 東京都港区虎ノ門4-2-3

電話 03-5408-7776 ファックス 03-5408-7774

HPアドレス <http://www.tosei-asset.co.jp>

代表者 代表取締役社長 藤永 明彦

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 経営管理部 電話 03-5408-7776

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
28年11月期	1,234	1,693	675	449	1,097
27年11月期	963	1,380	542	346	647
26年11月期	399	731	173	104	701

5. 組織

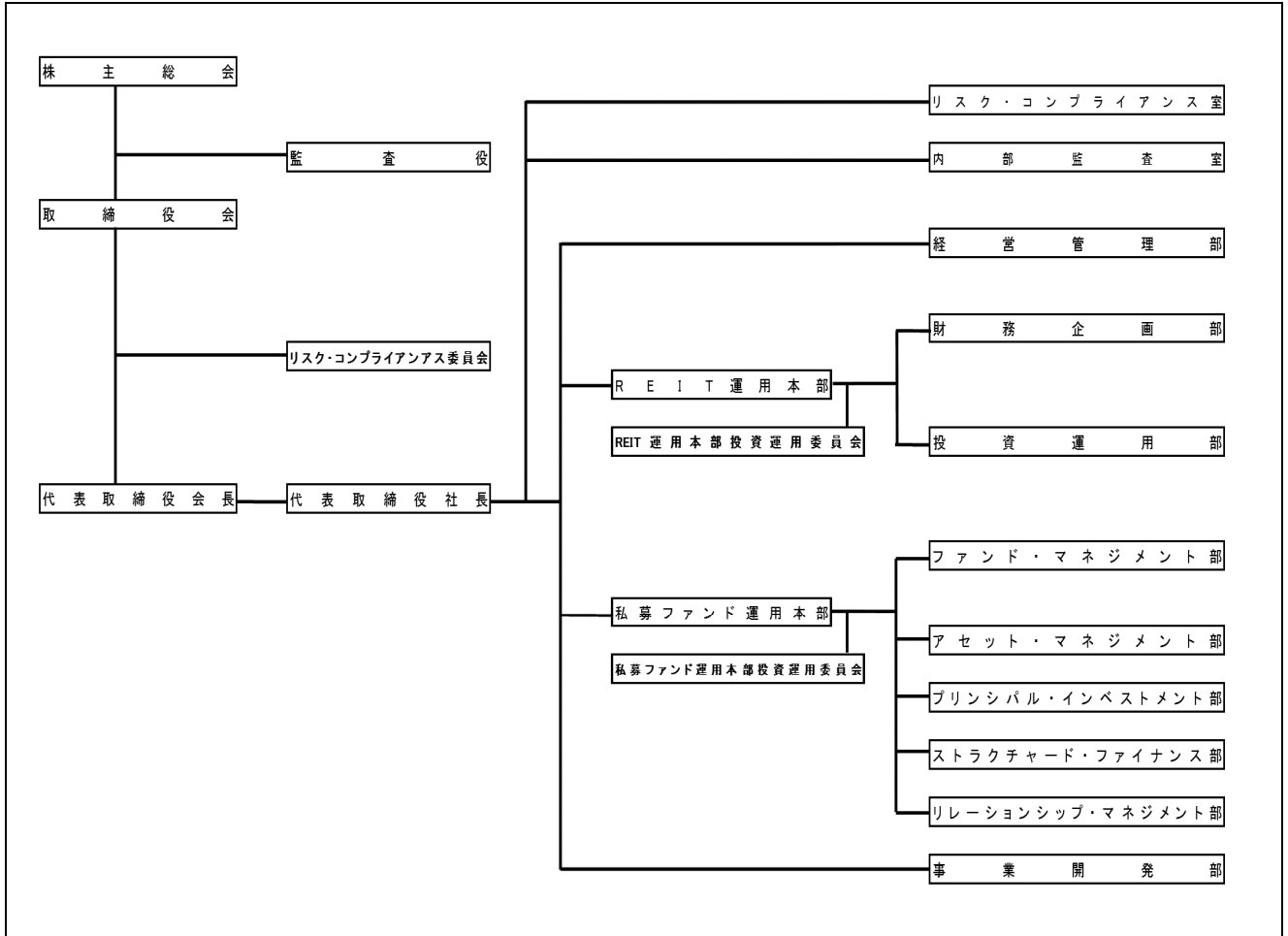
①役職員総数 71 名

②運用業務従事者数 42 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 9 年 10 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（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	43	9	263,722	23,629	7	0	37,120	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	43	9	263,722	23,629	7	0	37,120	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		43	9	263,722	23,629	7	0	37,120	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	43	9	263,722	23,629
国内その他	-	-	-	-
国内合計	43	9	263,722	23,629
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
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

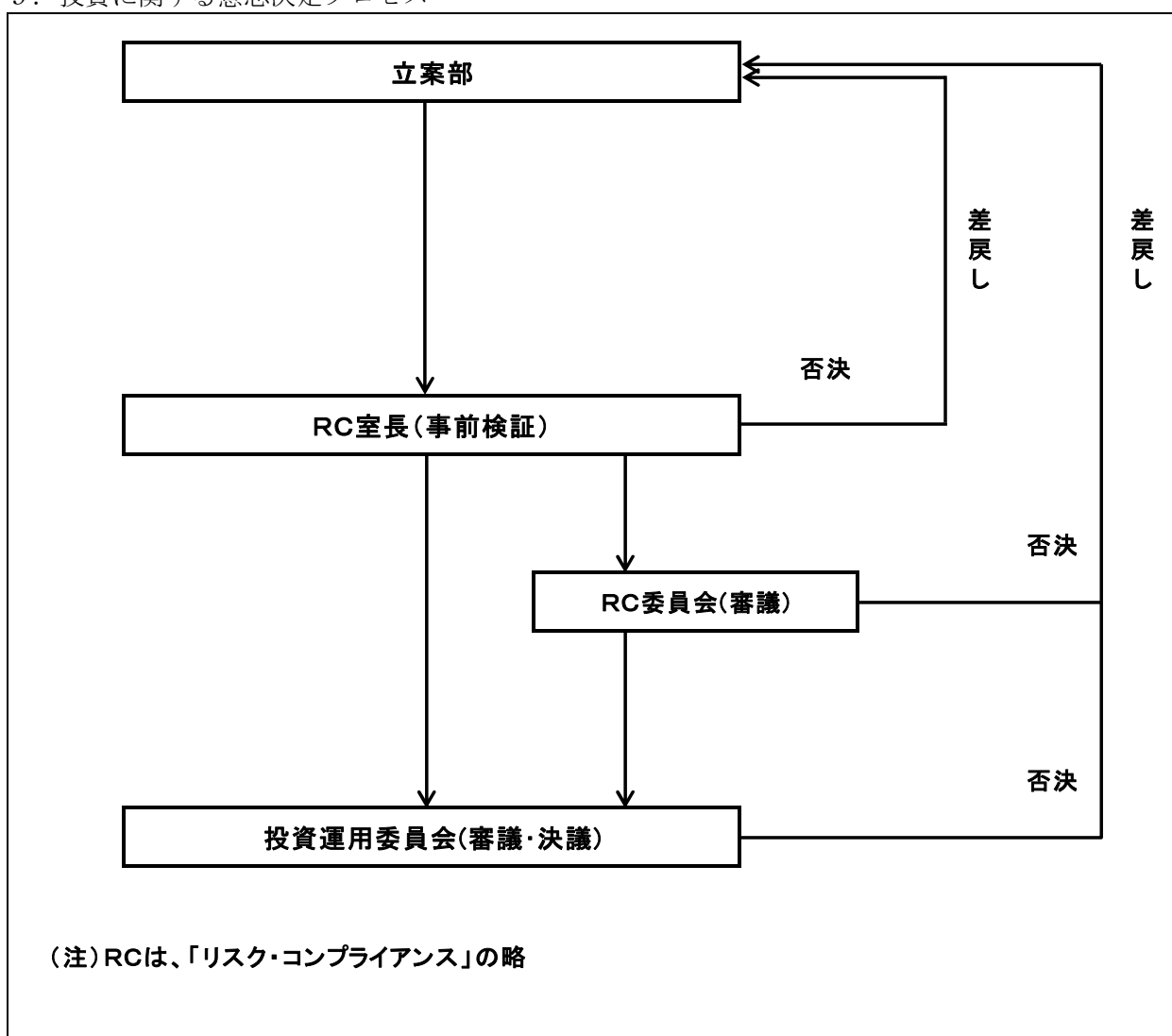
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

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



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業を手掛ける『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、平成20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”ことをその経営理念とし、流動化・開発・賃貸・管理・不動産ファンド（AM）の5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価値再生を行うことで、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。