

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	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
2020年3月期	265	538	78	51	1,068
2019年3月期	287	565	96	51	1,016
2018年3月期	384	750	271	181	964

5. 組織

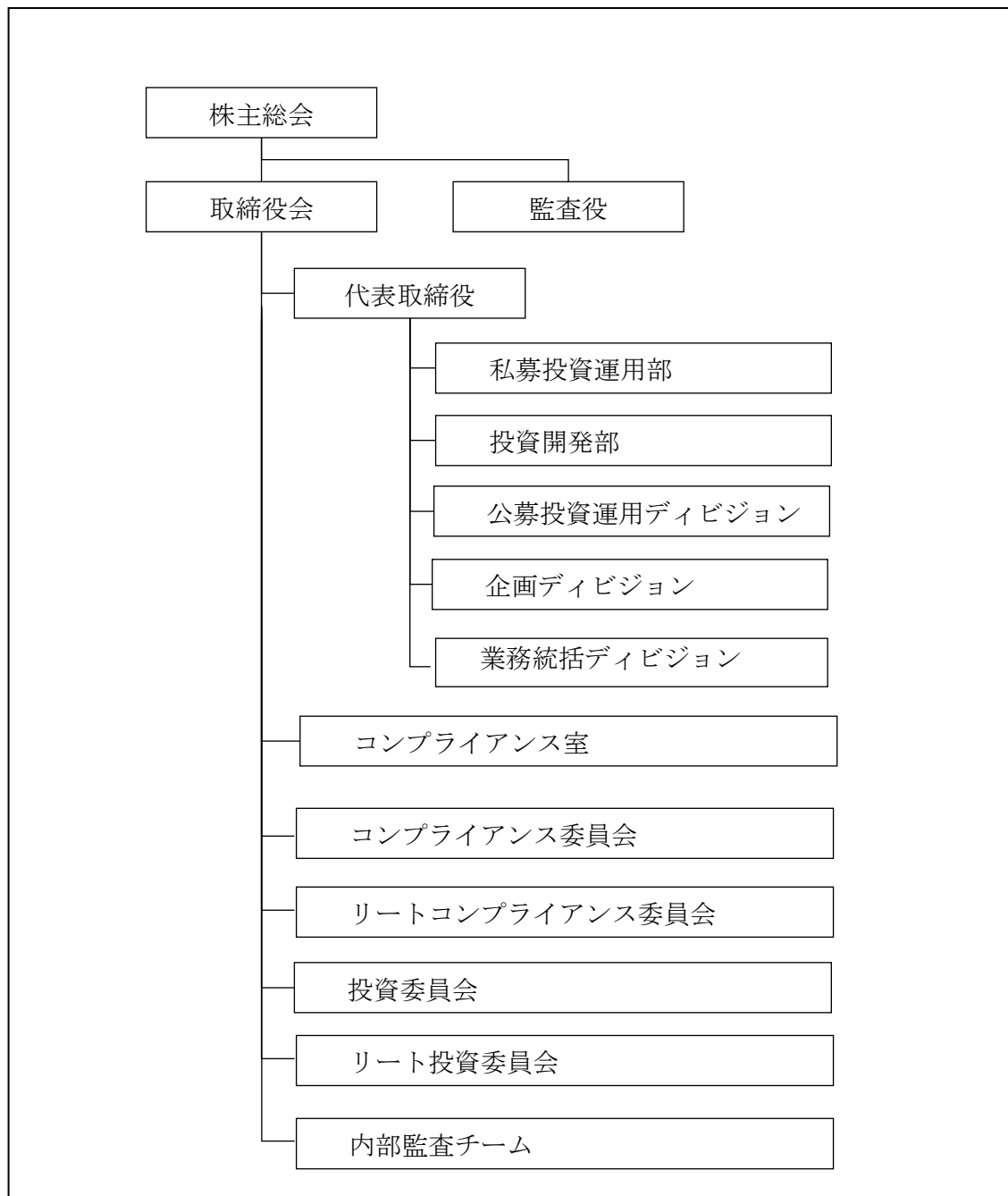
①役職員総数 36 名

②運用業務従事者数 8 名

内 ファンド・マネージャー数 5 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 8 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2020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	-	42,794	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	-	-	-	-	8	-	42,794	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		-	-	-	-	8	-	42,794	-

②投資対象別運用状況（2020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）

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

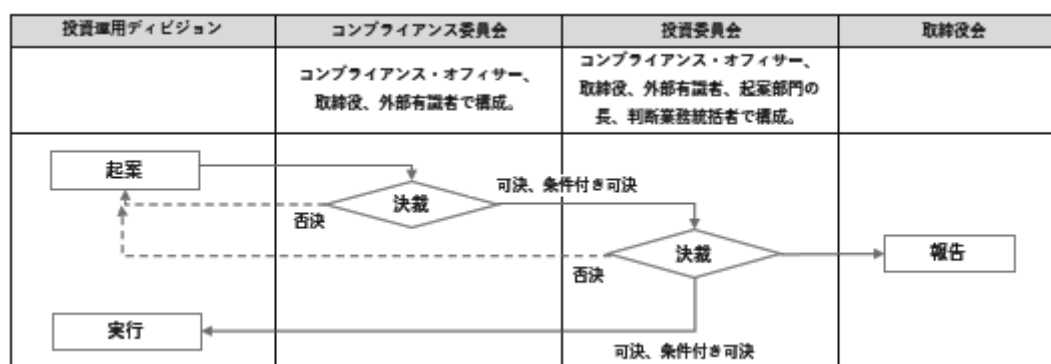
私たちザイマックス不動産投資顧問は、不動産マネジメントのリーディングカンパニーの1社であるザイマックスグループの一員として、ザイマックスグループが長年蓄積してきた不動産マネジメントのノウハウを活用した、中長期的、かつ、安定的な不動産運用を提供いたします。

【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】

ザイマックスグループは、2010年から6年連続で国内No. 1のPM受託実績を有している等の国内有数の不動産マネジメント受託実績を誇っており、受託実績を通じて様々なノウハウを有しております。

- ◆ 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



* コンプライアンス委員会、投資委員会を設置し、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

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

ザイマックス・リート投資法人の運用

ザイマックス・リート投資法人はザイマックスグループがスポンサーとなって設立され、2018年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（コード番号：3488）いたしました。運用資産の規模は12物件・約330億円（取得価格ベース）です。

ザイマックス・リート投資法人の特徴は、以下のとおりです。

1. 不動産マネジメント力を生かした安定運用

- ・ ザイマックスグループがこれまで培ってきた不動産マネジメント力を用いて、安定した資産運用を目指します。

2. 知見・ノウハウを活用した物件選定

- ・ ザイマックスグループの不動産マネジメント力を活用し、物件取得後の安定運用が見込める物件の選定を行います。
- ・ ザイマックスグループの提案によるCRE戦略の実行時に発生する物件売却機会を、本投資法人の物件取得機会に活用します。

3. 顧客基盤を活用したソーシング

- ・ ザイマックスグループがこれまで築き上げてきた豊富な顧客基盤及び実績に基づいた情報力を活用したソーシングを通じて、資産規模の拡大を図ります。

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

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ BCPへの取組みに自ら努めるとともにこれに資する情報・サービスをステークホルダーの皆様に対して積極的に提供することで安全・安心な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。

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. 環境負荷を低減する運用の実践

- ・ ザイマックス不動産投資顧問は、照明設備のLED化工事や高効率の空調機器の導入により、運用資産の二酸化炭素排出量の削減に努めています。また、これらの取組みが評価され、複数の運用資産において建築環境総合性能評価システム（CASBEE）や建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の認証を取得しています。

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.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	03-6777-5252

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）

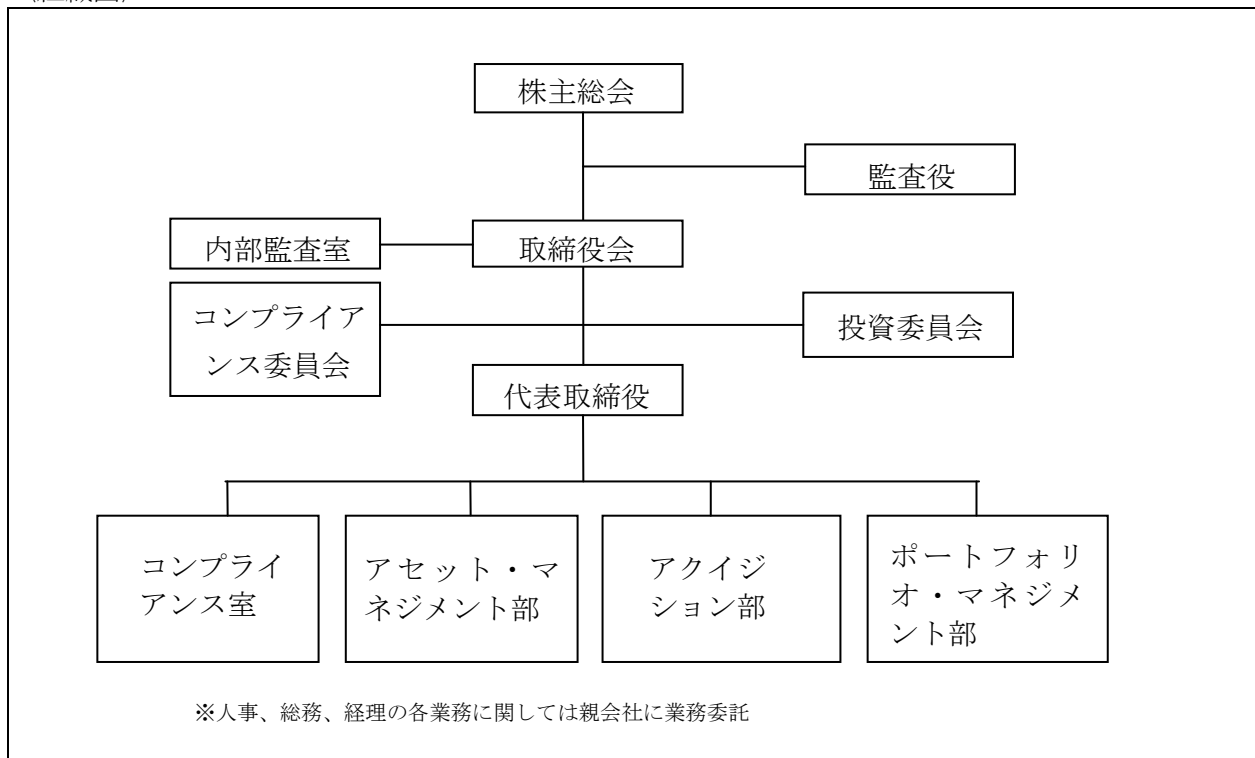
（単位：百万円）

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
2019年12月期	281	447.2	125.7	72.8	259.4
2018年12月期	128	269.1	1.1	△4.1	186.6
2017年12月期	34	268.5	21.6	12.7	190.8

5. 組織

- ①役職員総数 17 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 19 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 4 名

〈組織図〉



7. 契約資産

①契約資産状況 (2020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	-	43,687	-	3	-	34,695	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	0	43,687	0	3	0	34,695	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	0	43,687	0	3	0	34,695	0

②投資対象別運用状況 (2020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	-	43,687	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	6	0	43,687	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2020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2020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。
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 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	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
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	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）

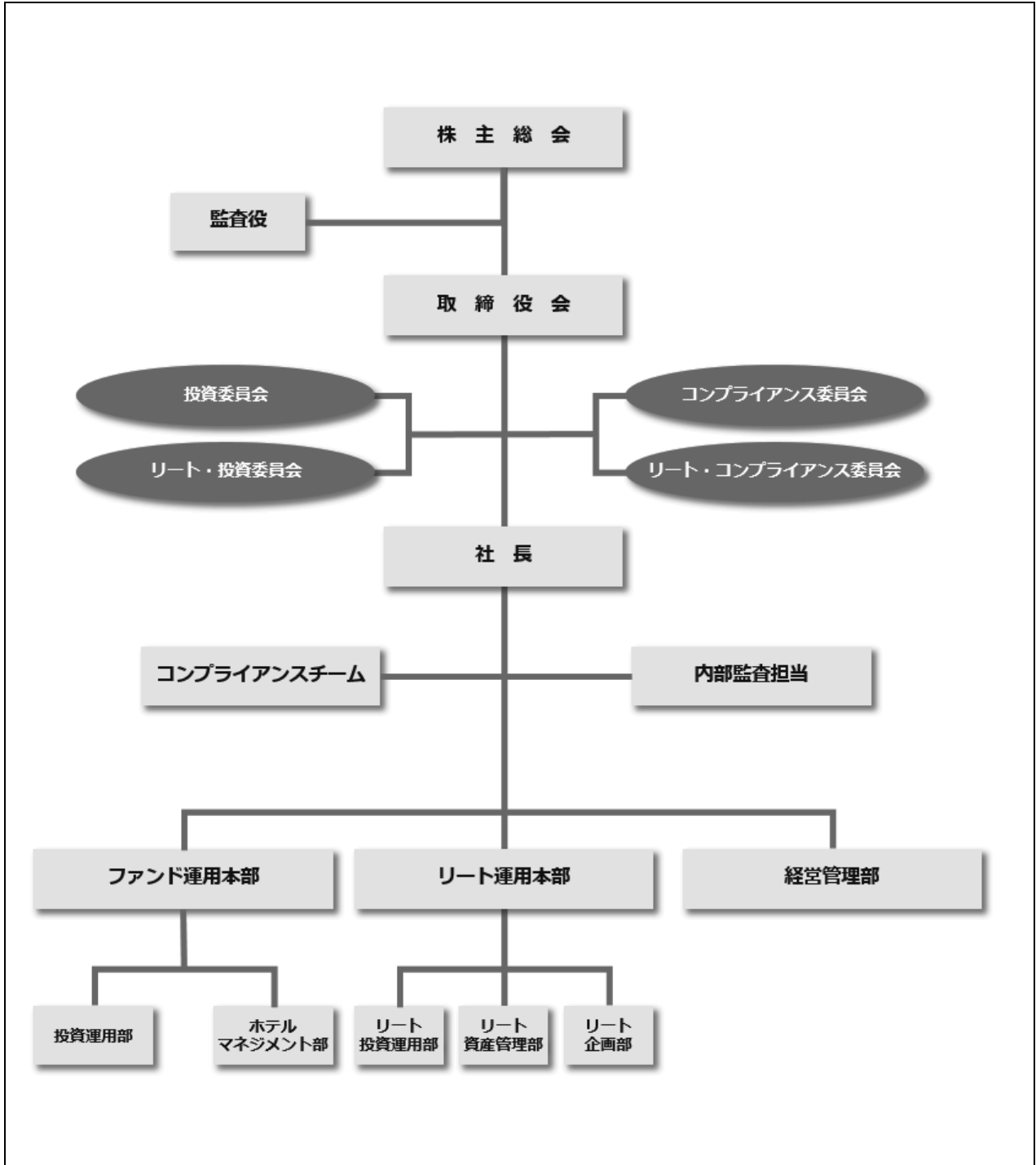
（単位：百万円）

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
2019年11月期	74	1,061	383	259	1,819
2018年11月期	46	1,311	703	500	1,560
2017年11月期	43	796	254	175	1,060

5. 組織

- ① 役職員総数 47 名
- ② 運用業務従事者数 35 名
内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 9 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 4 名

6 ＜組織図＞



7. 契約資産

①契約資産状況（2020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	0
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

②投資対象別運用状況（2020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。

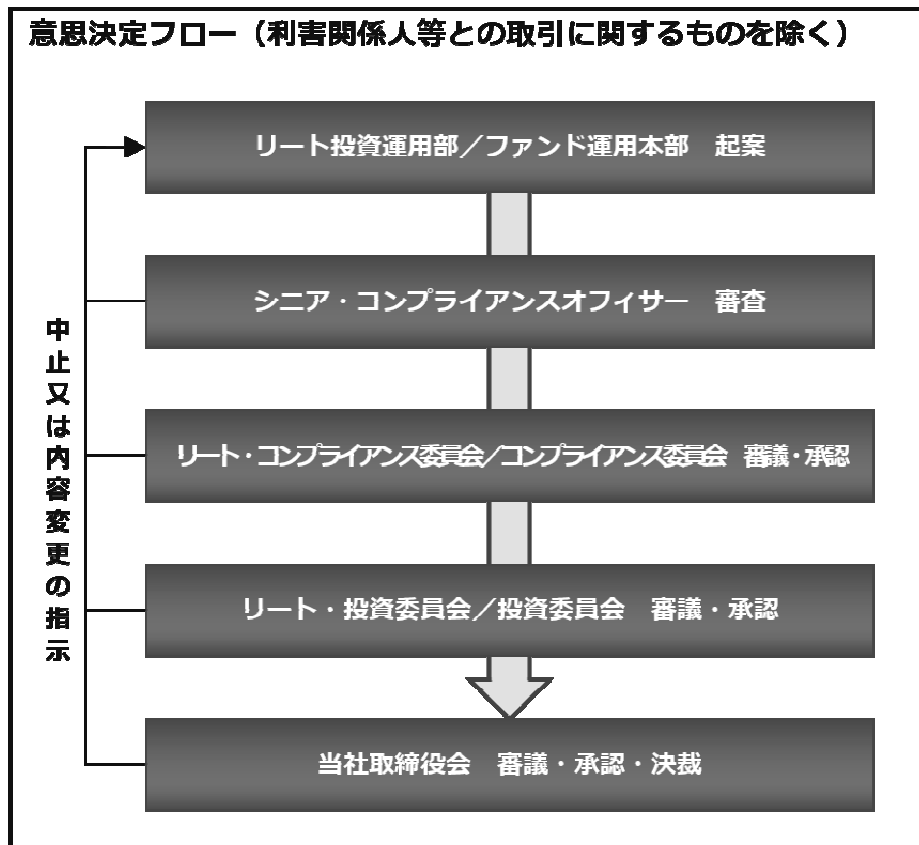
また、平成27年に、サムティ・レジデンシャル投資法人を東京証券取引所に上場いたしました。

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）及びファンド運用本部（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ファンド運用本部部長からシニア・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。

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）

- （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。

※ 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

(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円未満切り捨て）

(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、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）

会社名	株式会社GCM				
所在地	〒104-0061 東京都中央区銀座一丁目13-1				
電話	03-6263-0131	ファックス	03-6268-8400		
	HPアドレス		http://www.e-gcm.jp		
代表者	代表取締役社長 船戸 義徳				
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	350,000,000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
子法人	株式会社GCMスクエアード	北海道磯谷郡蘭越町蘭越55番地

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
株式会社マジェスティ	100.00%		
	-		
	-		
	-		

4. 財務状況（直近3年度分）

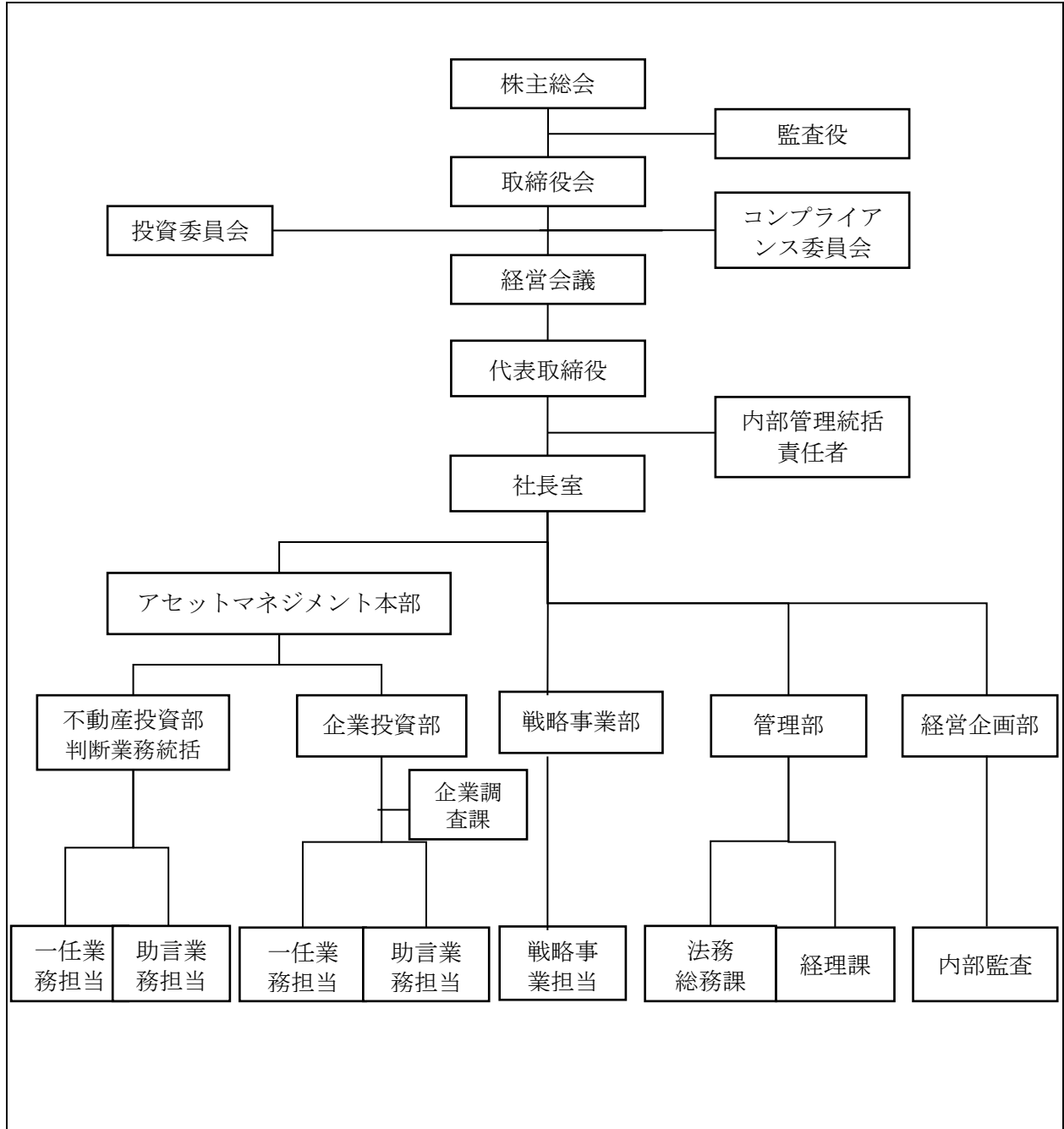
（単位：百万円）

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
2020年3月期	0	132	0	0	132
2019年3月期	0	149	6	1	123
2018年3月期	7	52	△27	△31	101

5. 組織

- ①役職員総数 10 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 〇 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>



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 2019年4月1日～2020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	SPE1号投資事業有限責任組合	1.3 %	PEファンド組成
	CR匿名組合	98.7 %	私募ファンド
		. %	
		. %	
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 (2020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 (2020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 (2020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	216	0	0
		計	1	216	0	0
	個人		0	0	0	0
	国内 計		1	216	0	0

海外	法人	年金	0	0	0	0
		その他	3	16,321	0	0
		計	3	16,321	0	0
	個人		0	0	0	0
	海外 計		3	16,321	0	0

総合計			4	16,537	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、28 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 (2020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	3	0	0	0
金額	216	0		0	0	16,321	0	0	0

④ 契約規模別分布状況 (2020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	3	0	0	0
構成比(%)	25.0%	0%	75.0%	0%	0%	0%
金額	216	0	16,321	0	0	0
構成比(%)	1.3%	0%	98.7%	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や再生エネルギー関連、都市開発/都市再生等を対象とします。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。

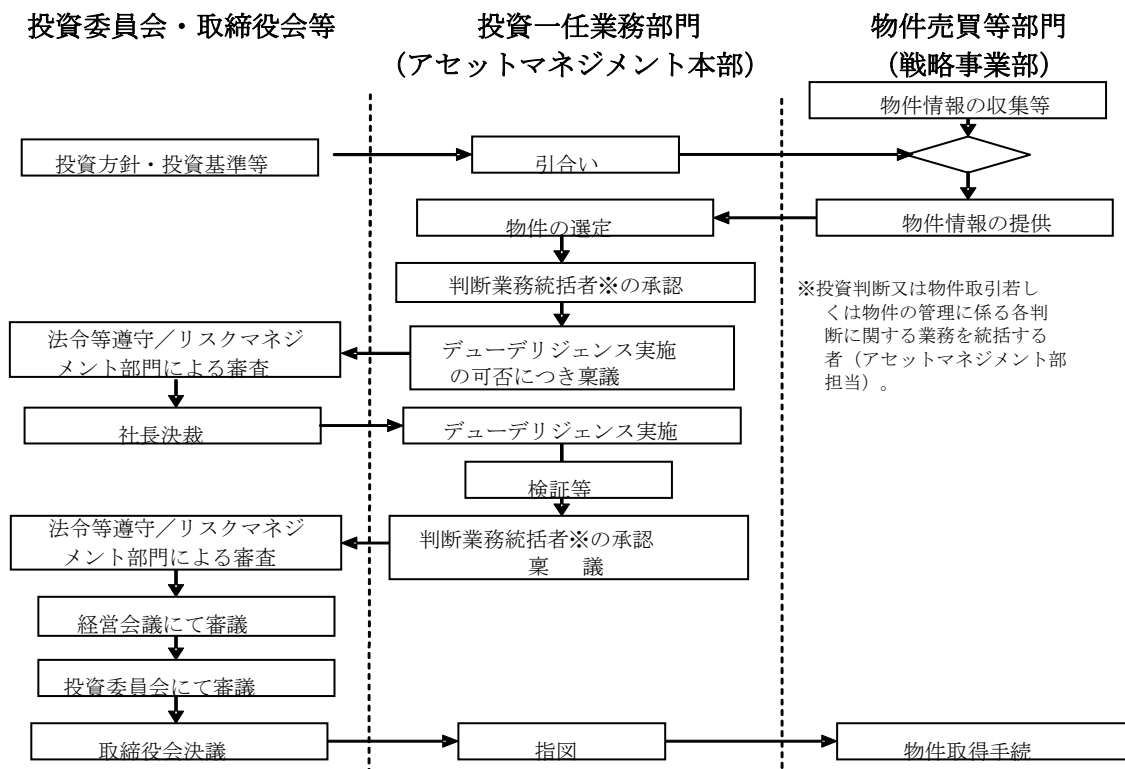
③ 所在する地域

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	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 古川 尚志				
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
Rockrise Sdn Bhd	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）

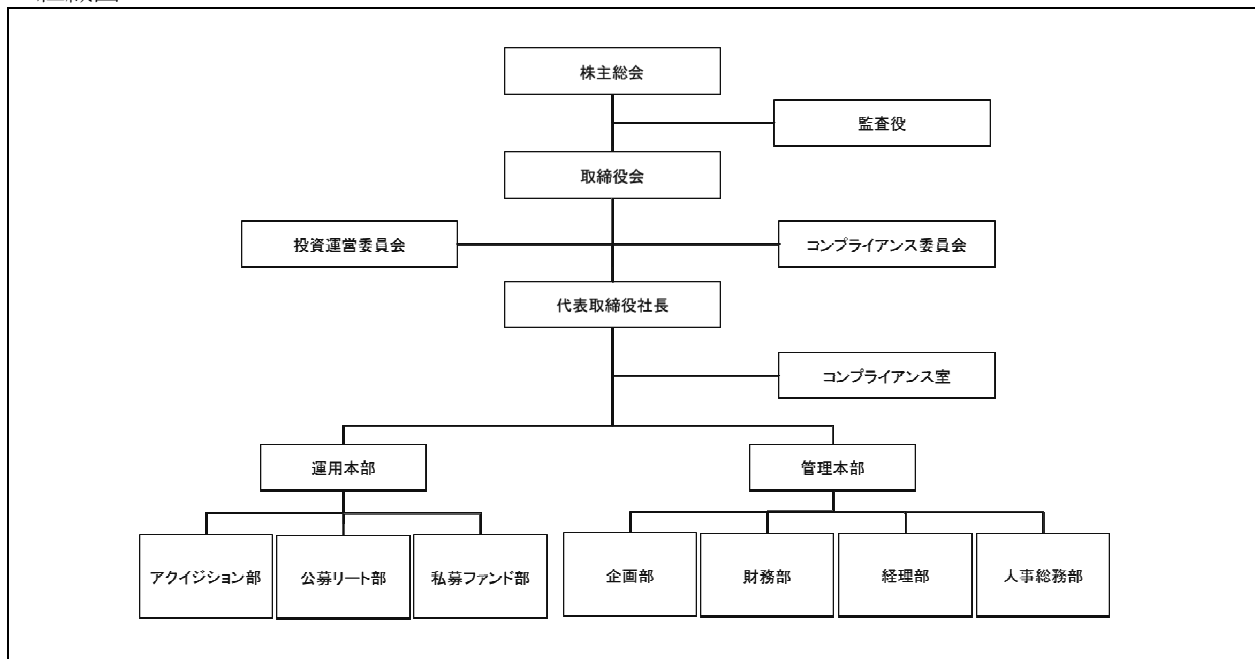
（単位：百万円）

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
2019年12月期	169	2,439	1,265	896	1,283
2018年12月期	0	1,638	643	439	1,080
2017年12月期	0	1,746	789	539	1,113

5. 組織

- ①役職員総数 44 名
- ②運用業務従事者数 25 名
- 内 ファンド・マネージャー数 0 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（2020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	-	14,246	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	-	-	-	-	1	-	14,246	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		-	-	-	-	1	-	14,246	-

②投資対象別運用状況（2020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、以下のミッションステートメントを掲げています。

『私たちは、ホテル投資・運用のプロフェッショナルとして、魅力的な投資機会を提供します。また、ステークホルダーの皆様からの信用を獲得すると共に、ホテル資産に関わる投資・運用を通して地域・社会に貢献します。』

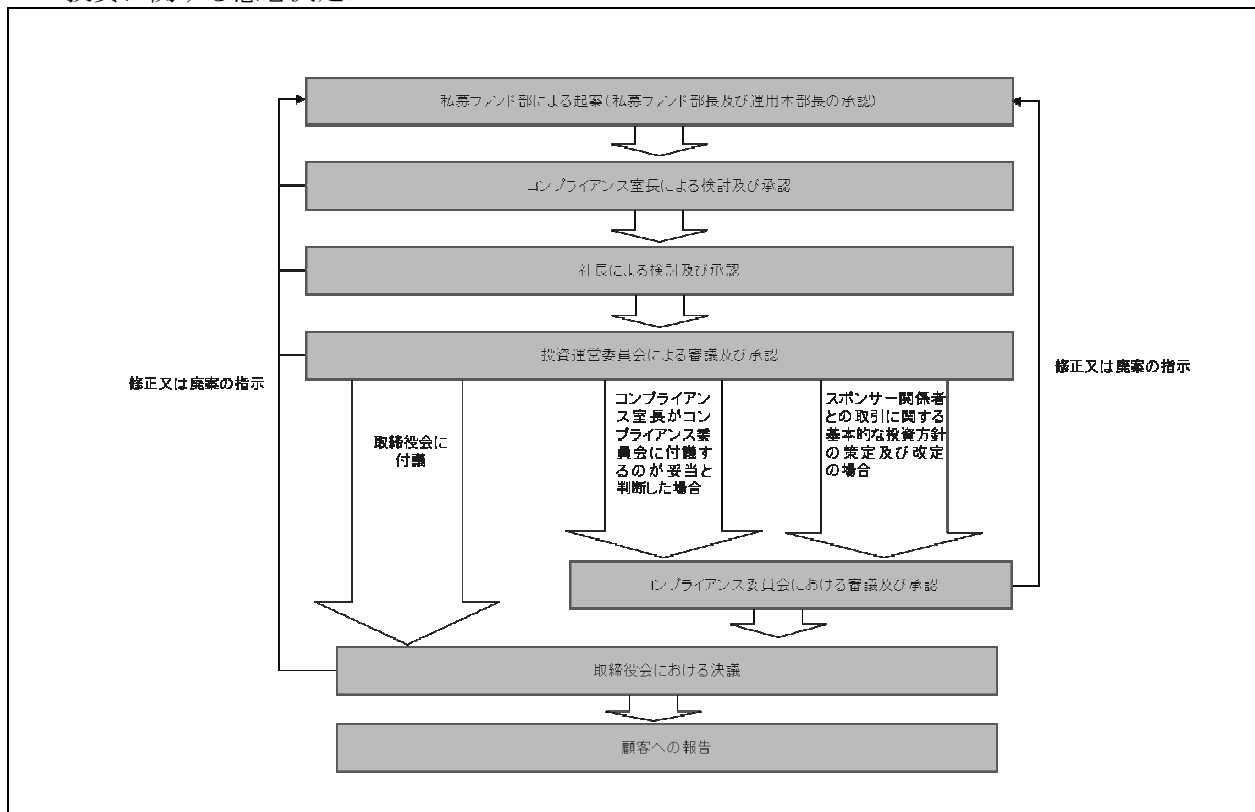
当社は、当社の長期的成長に最も重要なのはステークホルダーの皆様からの信用であり、そのためには、当社が高い付加価値を提供し続けることが不可欠であると考えています。当社ならではの投資運用ノウハウと日々の業務における正しい判断こそが当社の付加価値であり、これらの付加価値に裏付けられた「魅力的な投資機会」を提供することを目指しています。

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））、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経済上の観点において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主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。

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、資産規模及びストラクチャー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14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）

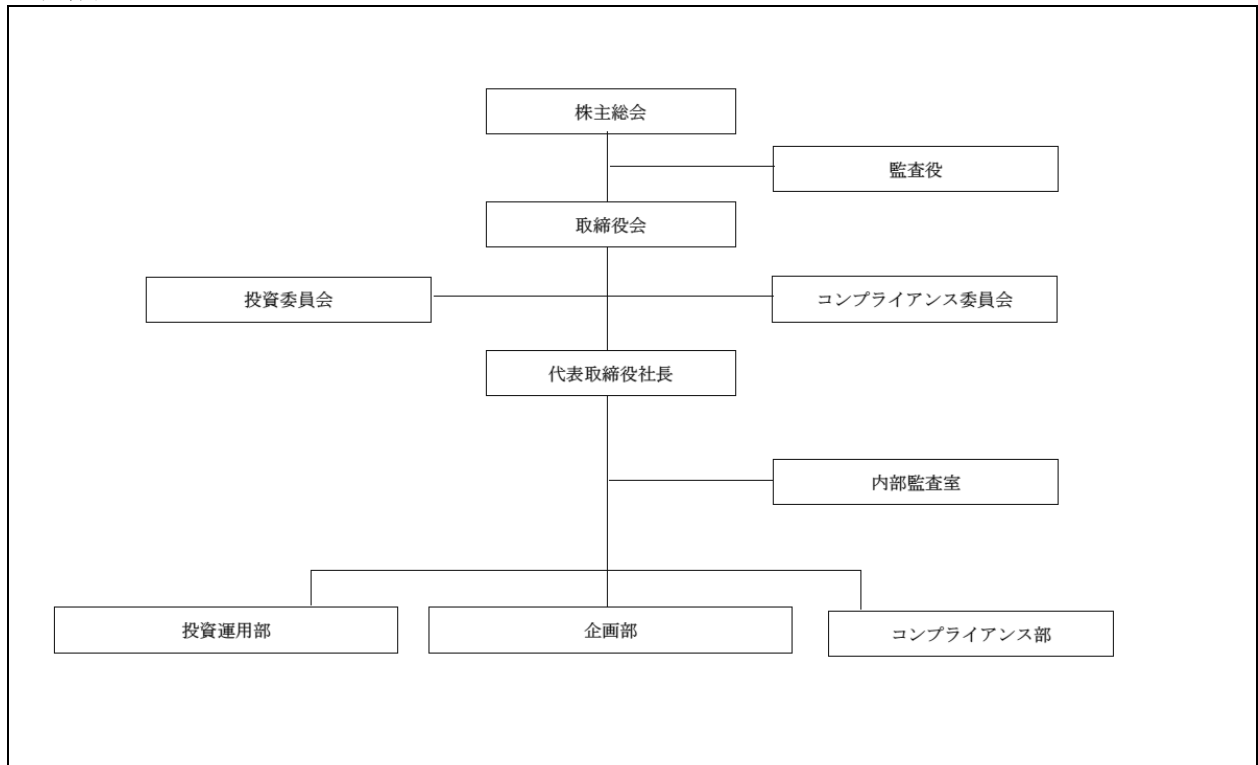
（単位：百万円）

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
2020年 2月期	82	165	54	35	742
2019年 5月期	139	302	165	109	707
2018年 5月期	195	441	340	227	597

5. 組織

- ①役職員総数 20 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 4 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 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2020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		24,228	
	その他								
	国内 合計	0	0	0	0	6	0	24,228	0

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

総合計		0	0	0	0	6	0	24,228	0
-----	--	---	---	---	---	---	---	--------	---

②投資対象別運用状況（2020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）

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。

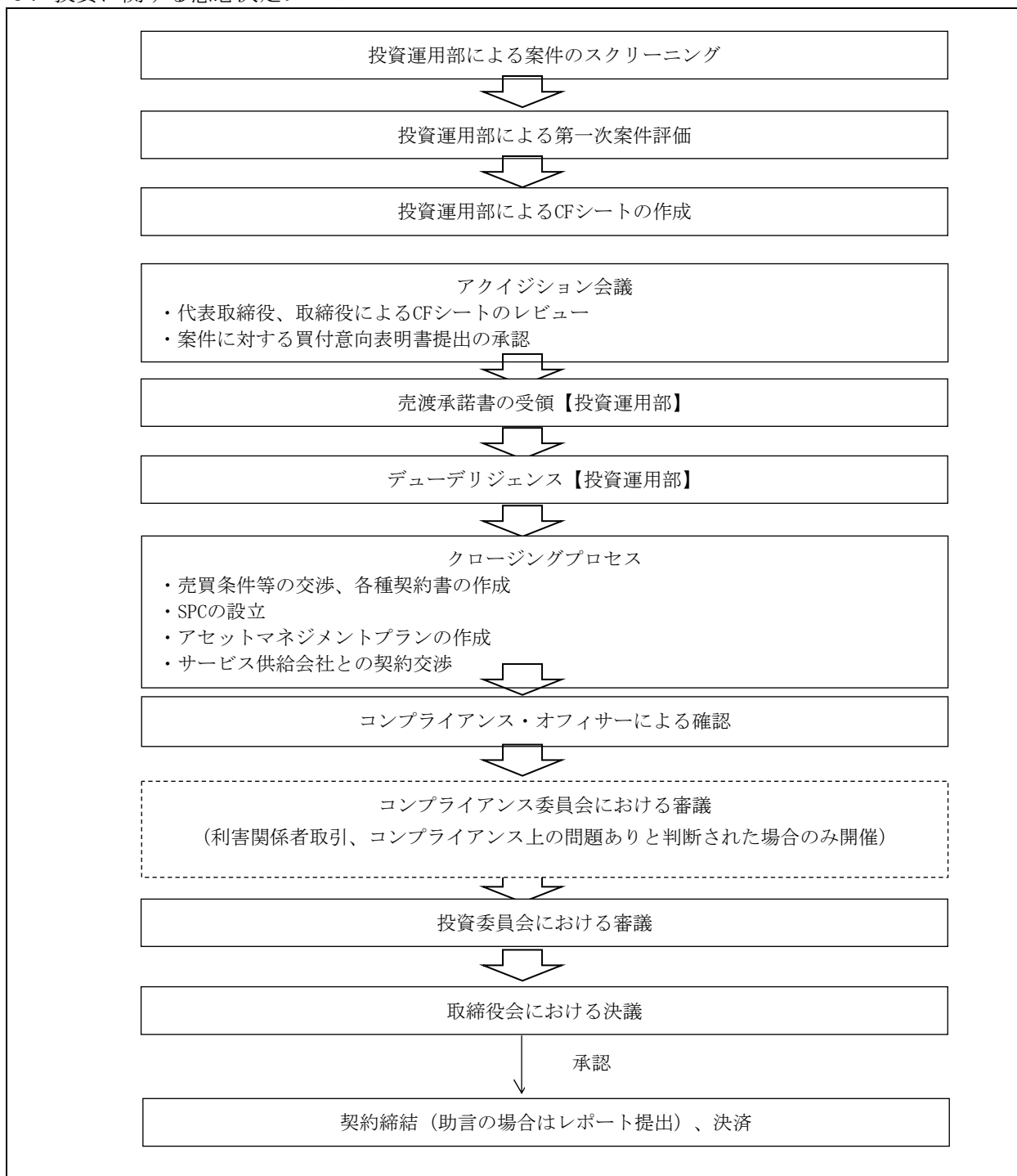
ASSET MANAGEMENT

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	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）

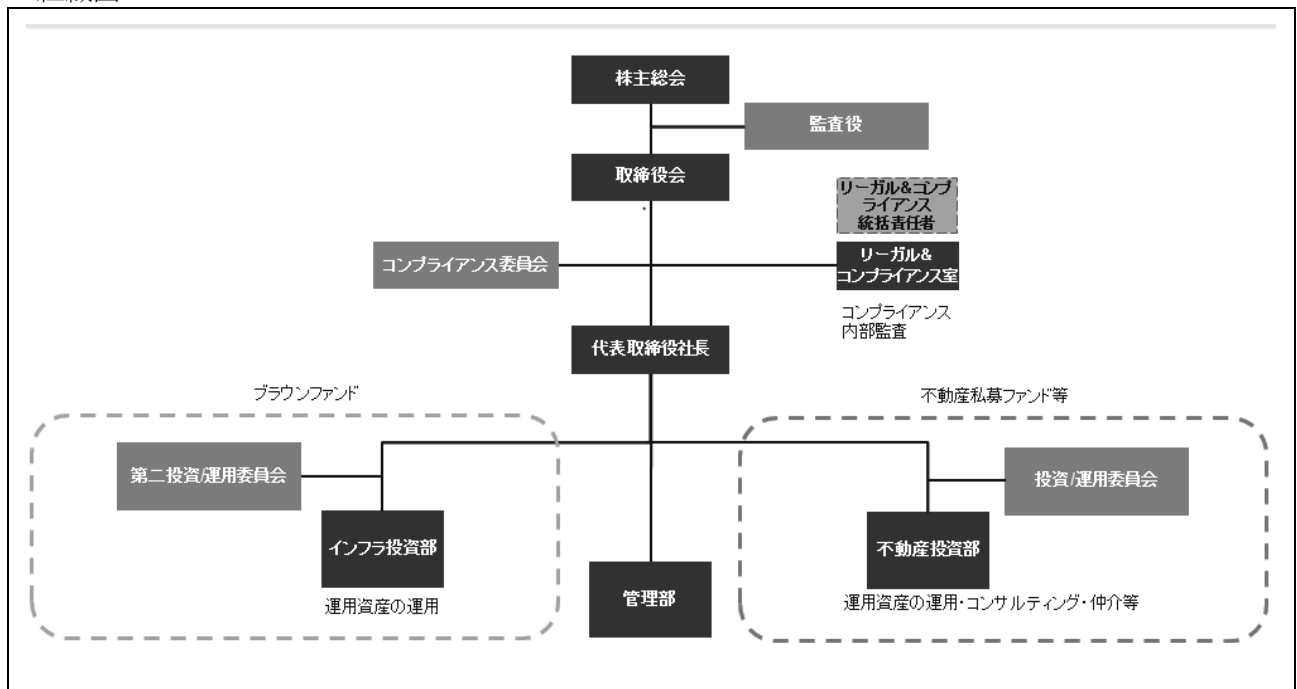
（単位：百万円）

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
2019年12月期	483	484	258	169	800
2018年12月期	348	368	151	90	630
2017年12月期	64	285	75	38	539

5. 組織（2020年3月末現在）

- ①役職員総数 22 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 11 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 5 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2020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	-	1,783	-	-	-	-	-
	その他	2	-	40,278	-	-	-	-	-
	国内 合計	3	0	42,061	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		3	0	42,061	0	0	0	0	0

②投資対象別運用状況（2020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	-	1,783	-
国内 その他	2	-	40,278	-
国内 合計	3	0	42,061	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、信託受益権をSPCにて取得し、私募ファンドとして運営しております。また、新たに再生可能エネルギー発電施設への投資を主体とした所謂インフラストラクチャーファンド（インフラファンド）の組成及び運用体制の構築を行い、2017年11月より運用を開始致しました。

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・ファンドに係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。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、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の取得・運営を行って参りました。また2017年11月からは太陽光発電所に出資するインフラファンドを組成し、運用を開始しております。

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。

（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	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	5000万円	
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

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	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

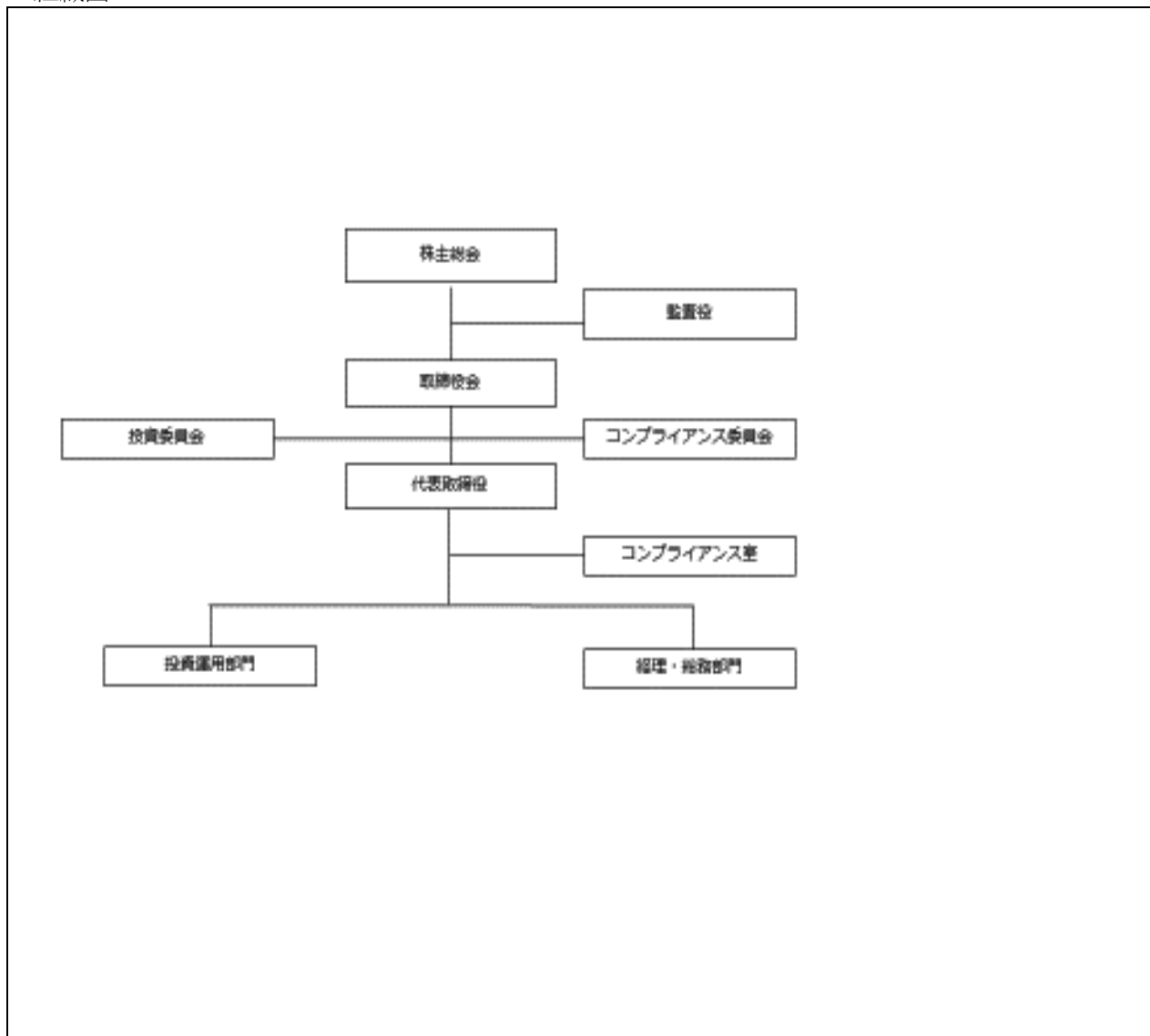
（単位：百万円）

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
2019年12月期	303	330	19	67	3,352
2018年12月期	1,731	1,731	856	439	3,334
2017年12月期	1,213	1,216	770	1,373	2,945

5. 組織

- ①役職員総数 15 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 1 名

<組織図>



7. 契約資産

① 契約資産状況（2020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	12	—	55,304	—	1	—	23,017	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	12	—	55,304	—	1	—	23,017	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		12	—	55,304	—	1	—	23,017	—

② 投資対象別運用状況（2020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	12	—	55,304	—
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	12	—	55,304	—
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（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、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ティング経験を生かし、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ティングが可能です。

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 矢野 秀樹

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 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
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）

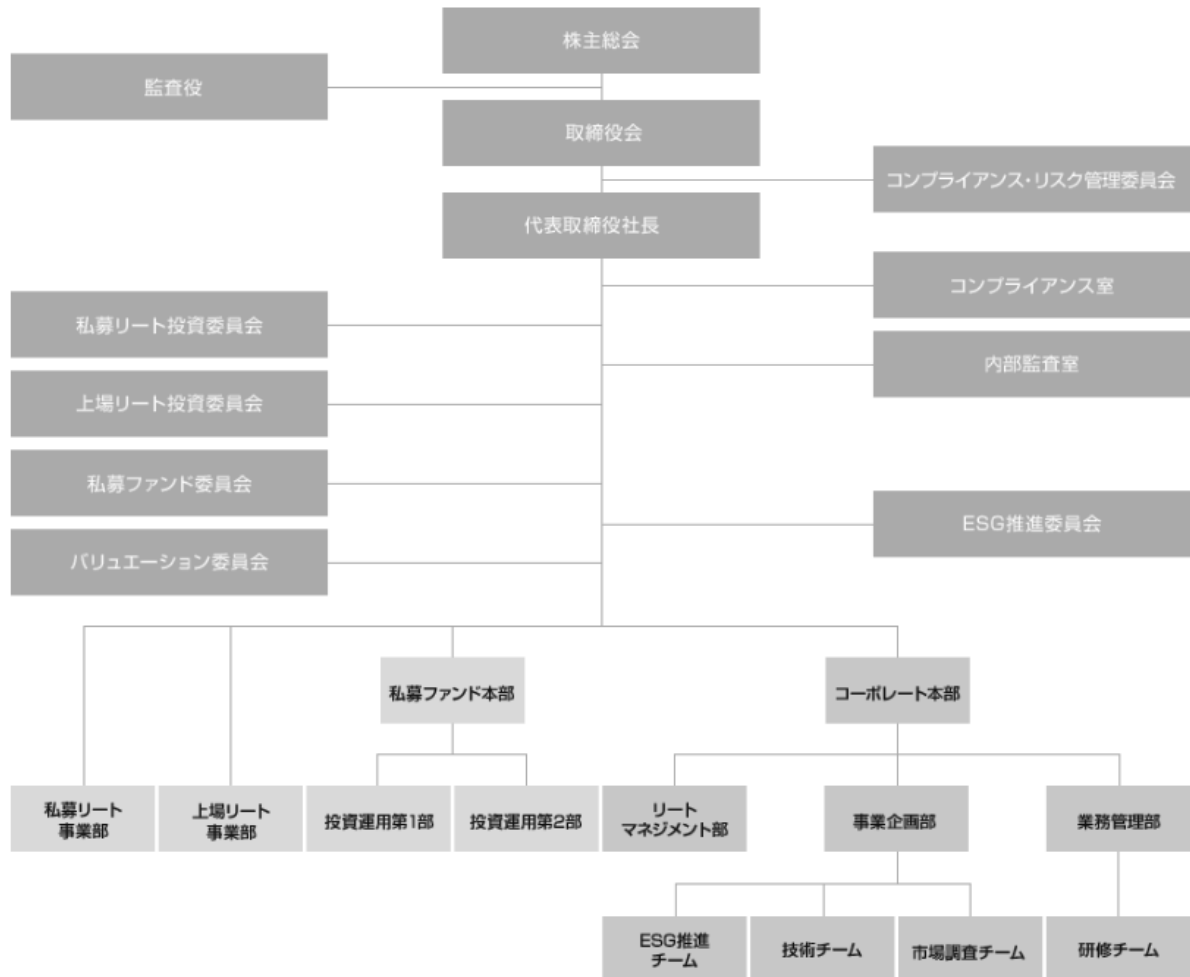
決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2020年3月期	1,643	3,690	2,637	1,819	2,186
2019年3月期	1,497	2,371	1,496	1,032	1,399
2018年3月期	1,070	1,873	1,137	779	1,146

5. 組織

- ①役職員総数 70 名
- ②運用業務従事者数 17 名
- 内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 9 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 31 名

<組織図>

組織図



7. 契約資産

①契約資産状況 (2020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	0	6,900	0	11	1	171,144	25,196
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	1	0	6,900	0	11	1	171,144	25,196
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		1	0	6,900	0	11	1	171,144	25,196

②投資対象別運用状況 (2020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	0	6,900	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	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	-	-	-	-
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	-	-	-	-

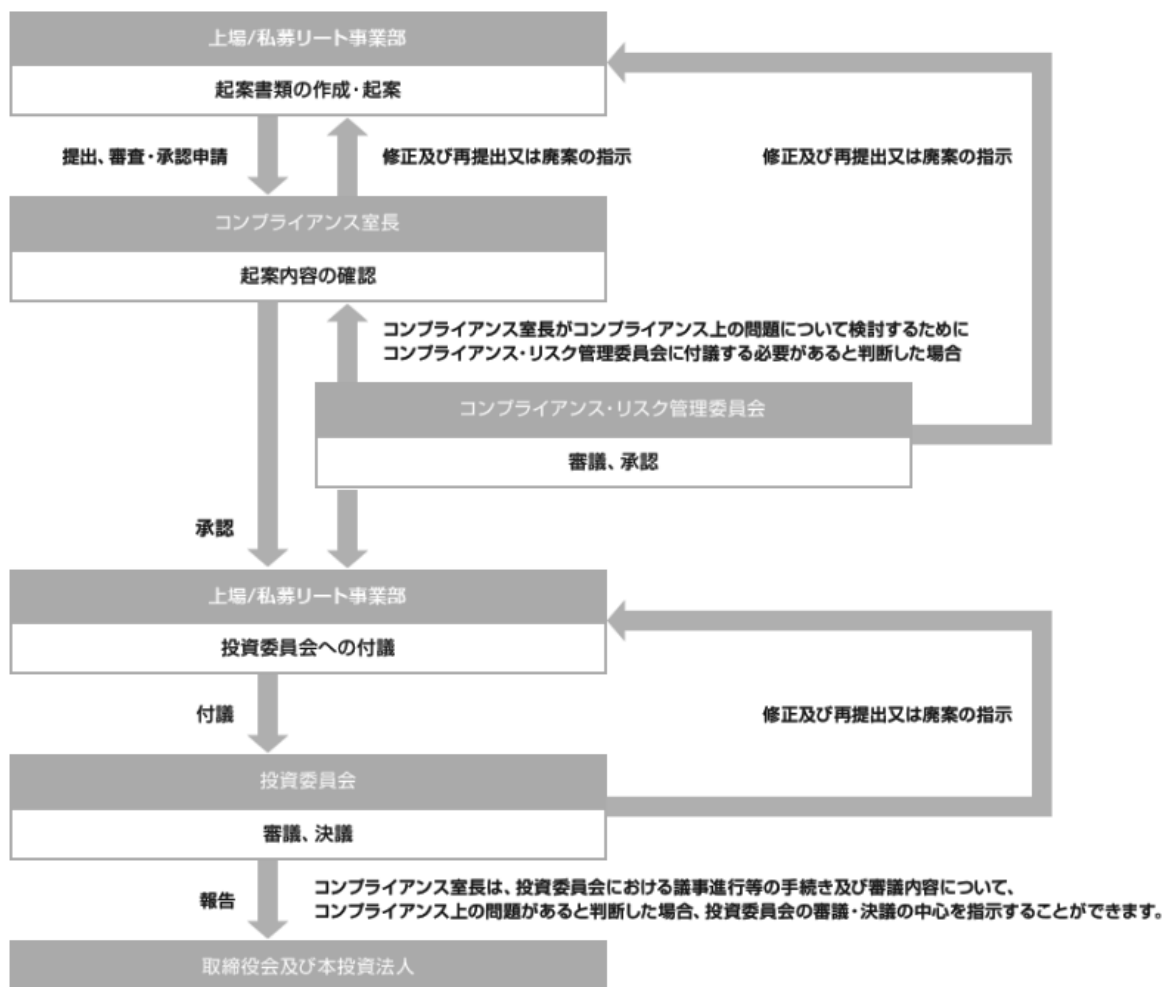
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

【当社の営業方針】

- ・投資家第一（Investor comes 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

意思決定フロー（例）



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. 強固な内部管理体制

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	03-3539-1490	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	法務・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	合同会社セブンシーズ パートナーズ	東京都千代田区内幸町二丁目 2 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
セブンシーズ株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

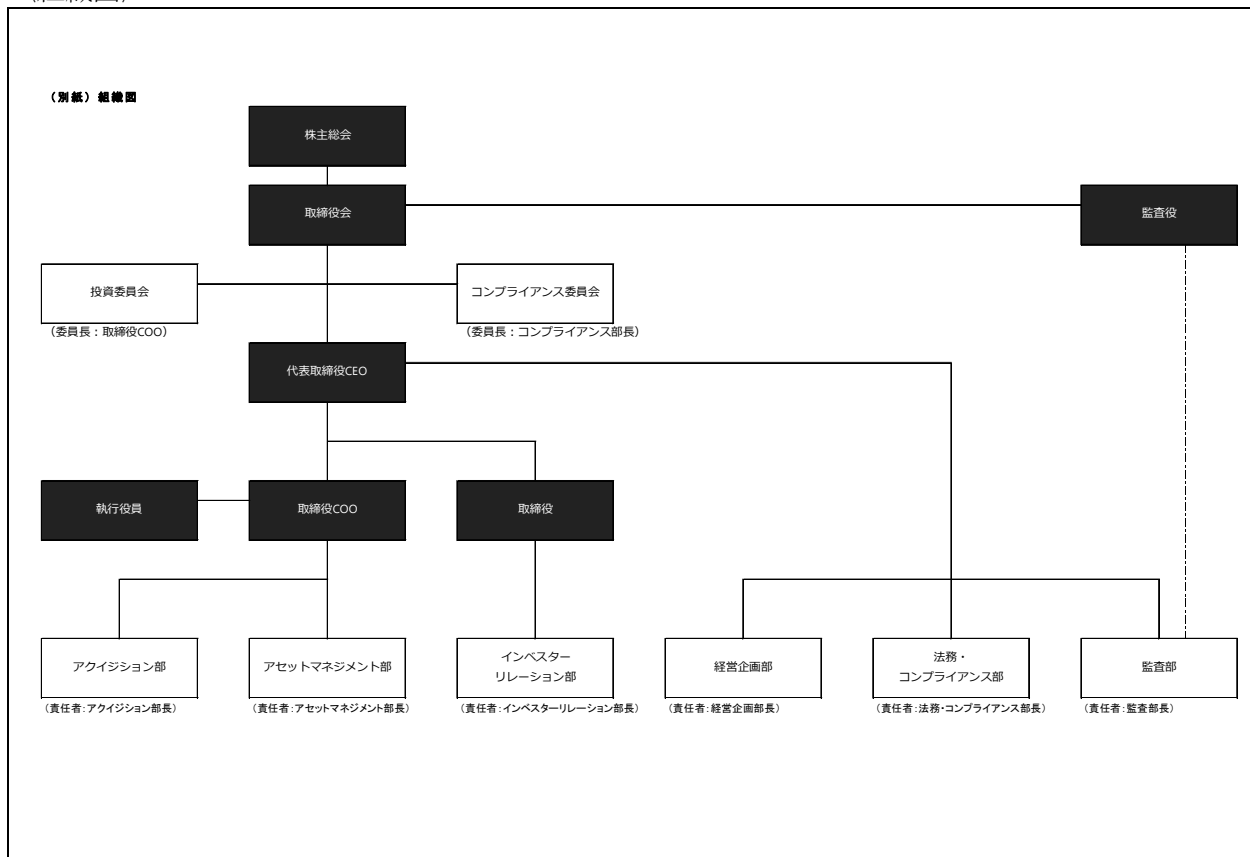
（単位：百万円）

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
2019年6月期	103	572	79	48	493
2018年6月期	120	532	69	69	444
2017年6月期	181	549	55	34	400

5. 組織

- ①役職員総数 16 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 16 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 1 名

〈組織図〉



（2020年7月現在）

7. 契約資産

①契約資産状況（2020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	-	3,869	-	-	-	-	-
	その他	4	-	2,752	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	-	6,621	-	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		6	-	6,621	-	-	-	-	-

②投資対象別運用状況（2020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	-	3,869	-
国内その他	4	-	2,752	-
国内合計	6	-	6,621	-
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

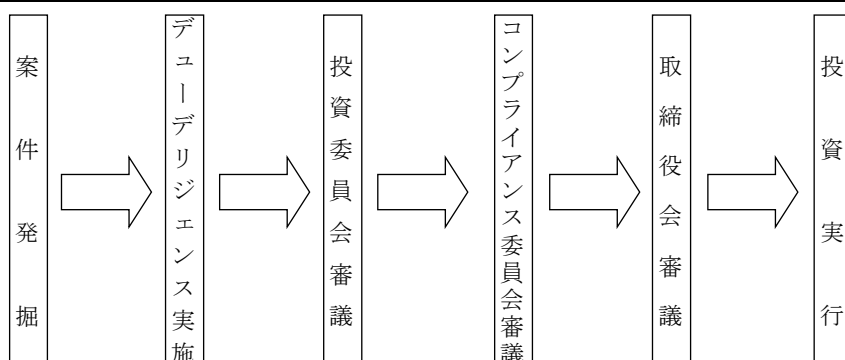
2. 債権投資

- 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



投資運用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投資運用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、投資運用部長、法務・コンプライアンス部長、経営企画部長、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。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、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。