

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	03-5212-4818		
		HPアドレス	https://www.mc-dream.com/		
代表者	代表取締役 中元 克美				
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)

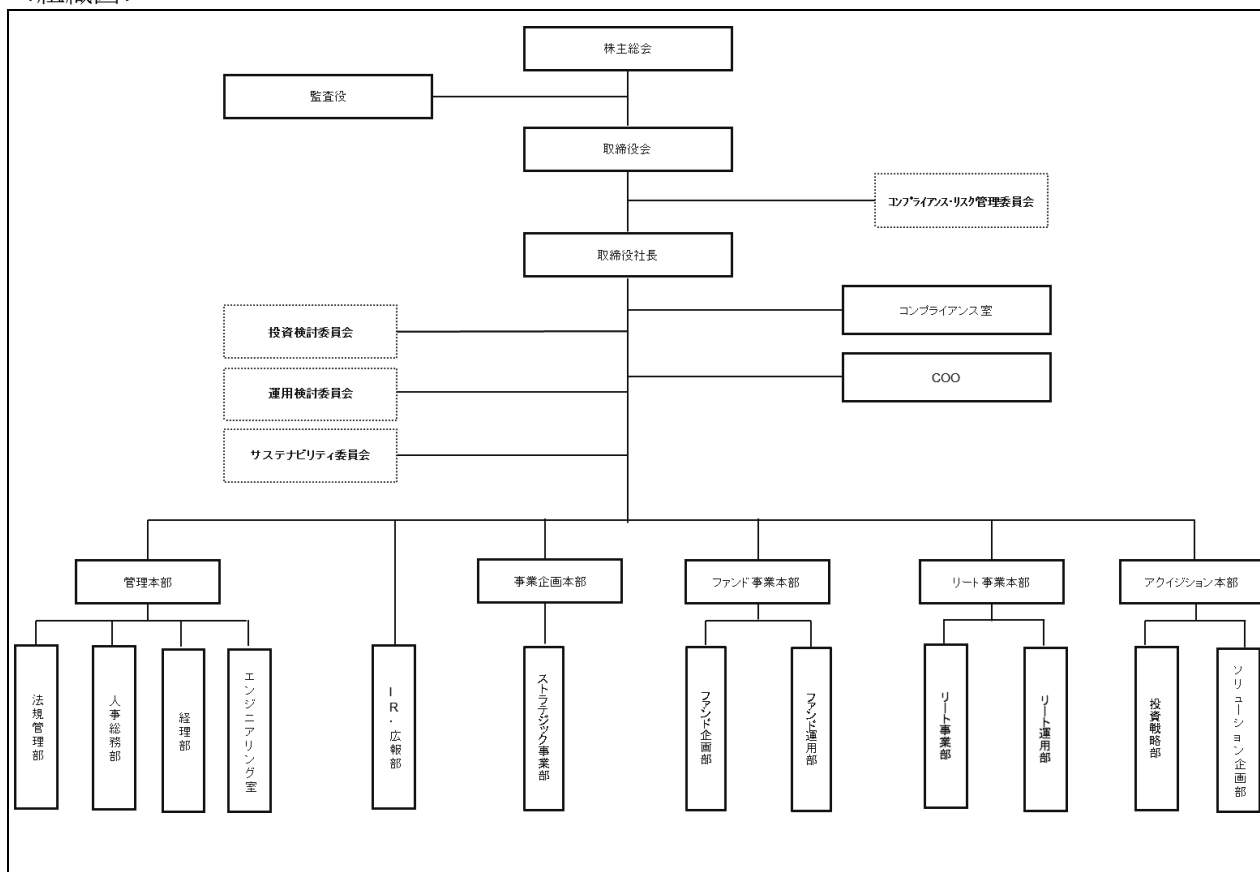
(単位:百万円)

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
2020年3月期	1,621	4,688	2,388	1,644	3,444
2019年3月期	4,106	6,737	4,490	3,121	3,749
2018年3月期	2,494	5,267	3,421	2,374	3,492

5. 組織

- ① 役職員総数 88 名
- ② 運用業務従事者数 33 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>



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	7	-	54,681	-	9	-	135,048	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	7	-	54,681	-	9	-	135,048	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		7	-	54,681	-	9	-	135,048	-

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	7	-	54,681	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	7	-	54,681	-
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. 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。

2. Corporate Identity(CI)

当社のCIは、「信用」・「多様性」・「先進性」・「三菱商事グループ」・「未来 α」の5つのキーワードに象徴され、これらのキーワードが融合した「真似できない、独自の存在。」であることが、当社のブランドコンセプトであると考えます。不動産私募ファンドのAM会社として、当社は「信用」を基礎として、投資家、テナント、売主、取引先、パートナー、株主、従業員、地域社会等、幅広いステークホルダーに対して、多様で、先進性のある商品のご提供や事業・地域の展開を目指してまいります。また、三菱商事グループ会社としての不動産運用やオペレーショナル事業におけるネットワーク力や知見を活かし、未来を見据えた成長を目指してまいります。

＜弊社ホームページより抜粋＞

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。また、投資検討委員会／運用検討委員会の開催に先立ち、検討されるべきリスク項目の抽出及び整理がなされているかにつき、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び管理本部長の検証を受けます。
- 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／運用検討委員会の各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（消費税抜）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%
 - (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%
 - (3) 顧客の物件処分に係る運用報酬として、処分価格の0.5%
 - (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15%
 - (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25%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（消費税抜）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%
 - (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%
 - (3) 顧客の物件処分に係る助言報酬として、処分価格の0.5%
 - (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15%
 - (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25%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、機関投資家向けに、国内不動産（商業施設・物流施設・賃貸住宅・ホテル・オフィス・データセンター）を投資対象とする私募ファンド・私募リート、国内不動産に対するメザニンデットを投資対象とする私募ファンド、米国不動産（物流施設・賃貸住宅・学生アパート・複合施設）を投資対象とする私募ファンド、米国版私募リート（米国における不動産を投資対象として企図した私募ファンドで、米国税法上のREITを選択したもの）、米国不動産に対するメザニンデット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 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

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
2020年3月期	374	1,355	1,022	668	1,556
2019年3月期	108	783	570	372	1,037
2018年3月期	42	632	533	346	768

5. 組織

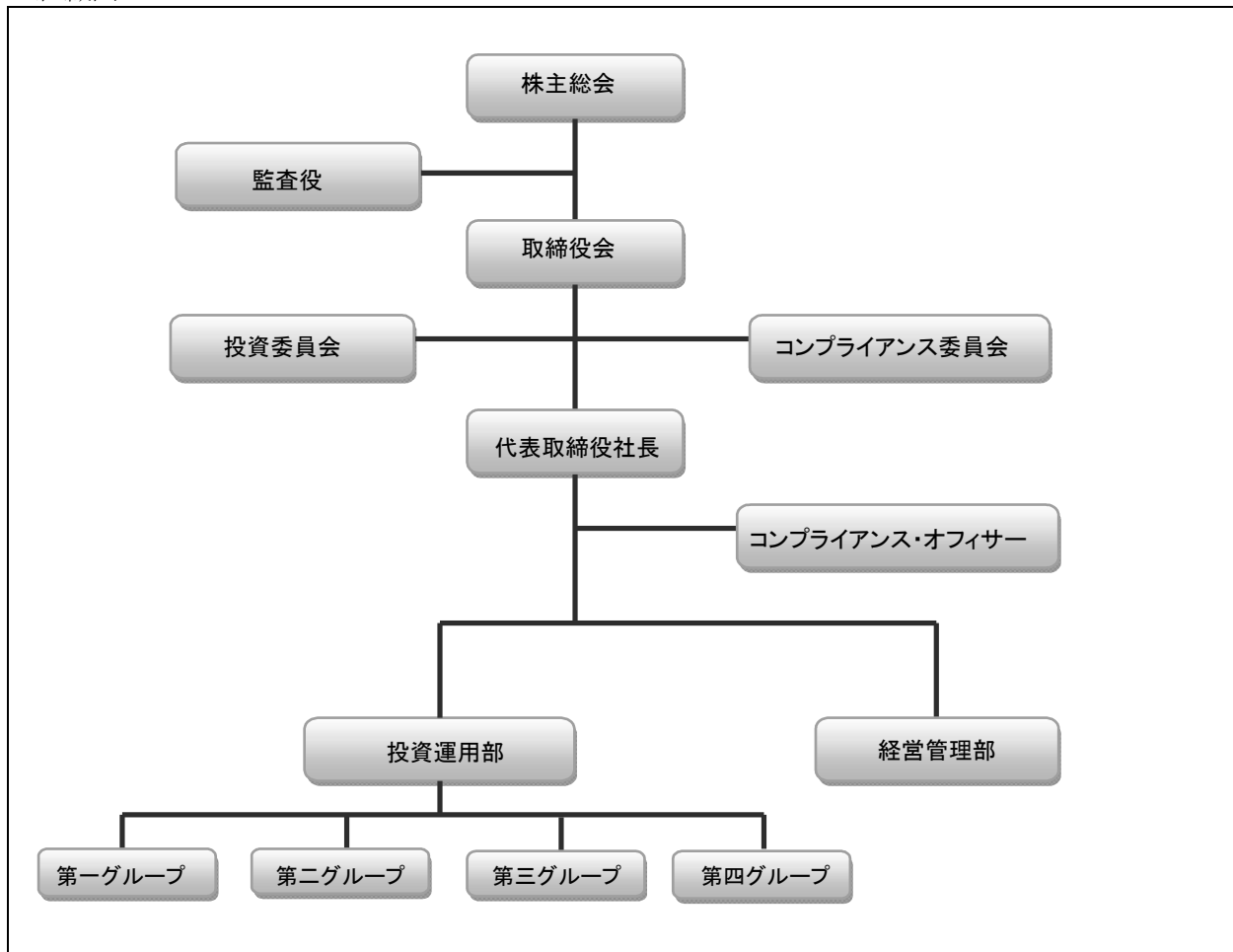
①役職員総数 21名

②運用業務従事者数 15名

内 ファンド・マネージャー数 15名、平均経験年数 4年 0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 10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 (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	—	73,553	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	0	—	0	—	6	—	73,553	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	0	—	0	—	0	—	0	—
総合計		0	—	0	—	6	—	73,553	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	—	—	—	—

(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				
		私的年金				
		その他	2	4,469		
		計	2	4,469		
	個人					
	国内 計		2	4,469	0	0

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

総合計			2	4,469	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 (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						1
金額			3,269						1,200

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		2				
構成比(%)	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
金額		4,469				
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）

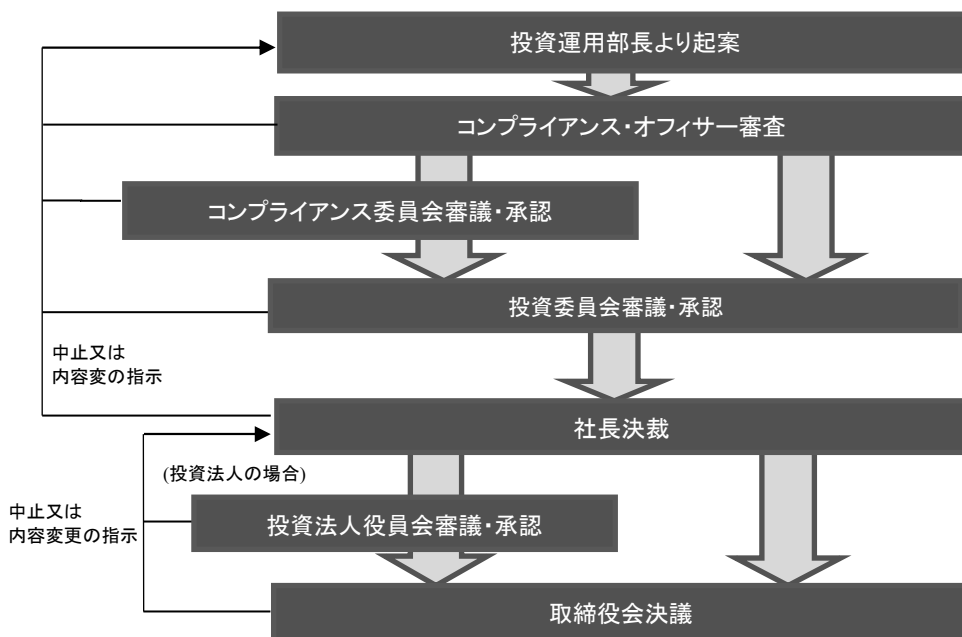
資産運用の基本方針

- 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。

投資委員会への付議事項の意思決定手続き



※利害関係者との取引に関するものでない場合は、投資法人の場合も含め社長決裁後、取締役会への報告となる。

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. 受託投資法人（D&F ロジスティクス投資法人）

(1) 期中報酬Ⅰ

当該営業期間の末日における運用資産の鑑定評価額に、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. 受託投資法人（大和ハウスグローバルリート投資法人）

(1) 期中報酬Ⅰ

当該営業期間の末日における運用資産の鑑定評価額(外貨によるものは同時点での外国為替レートを用いて邦貨にて算定)のうち外国資産については、1.0%を上限として、それ以外の運用資産の評価額については、0.5%を上限として、どちらも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、その取得した資産が外国資産の場合には1.0%を上限とし、取得した資産が外国資産以外の場合には0.5%を上限として、対象資産の取得価格にそれぞれ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、その譲渡した資産が外国資産の場合には1.0%を上限とし、譲渡した資産が外国資産以外の場合には0.5%を上限として、譲渡価格にそれぞれ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. 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。

4. 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 福島 寿雄				
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
2020年3月期	177	5,528	3,025	2,052	4,423
2019年3月期	129	4,675	2,729	1,854	4,219
2018年3月期	49	3,906	2,479	1,716	2,684

5. 組織 ※令和2年3月末日現在

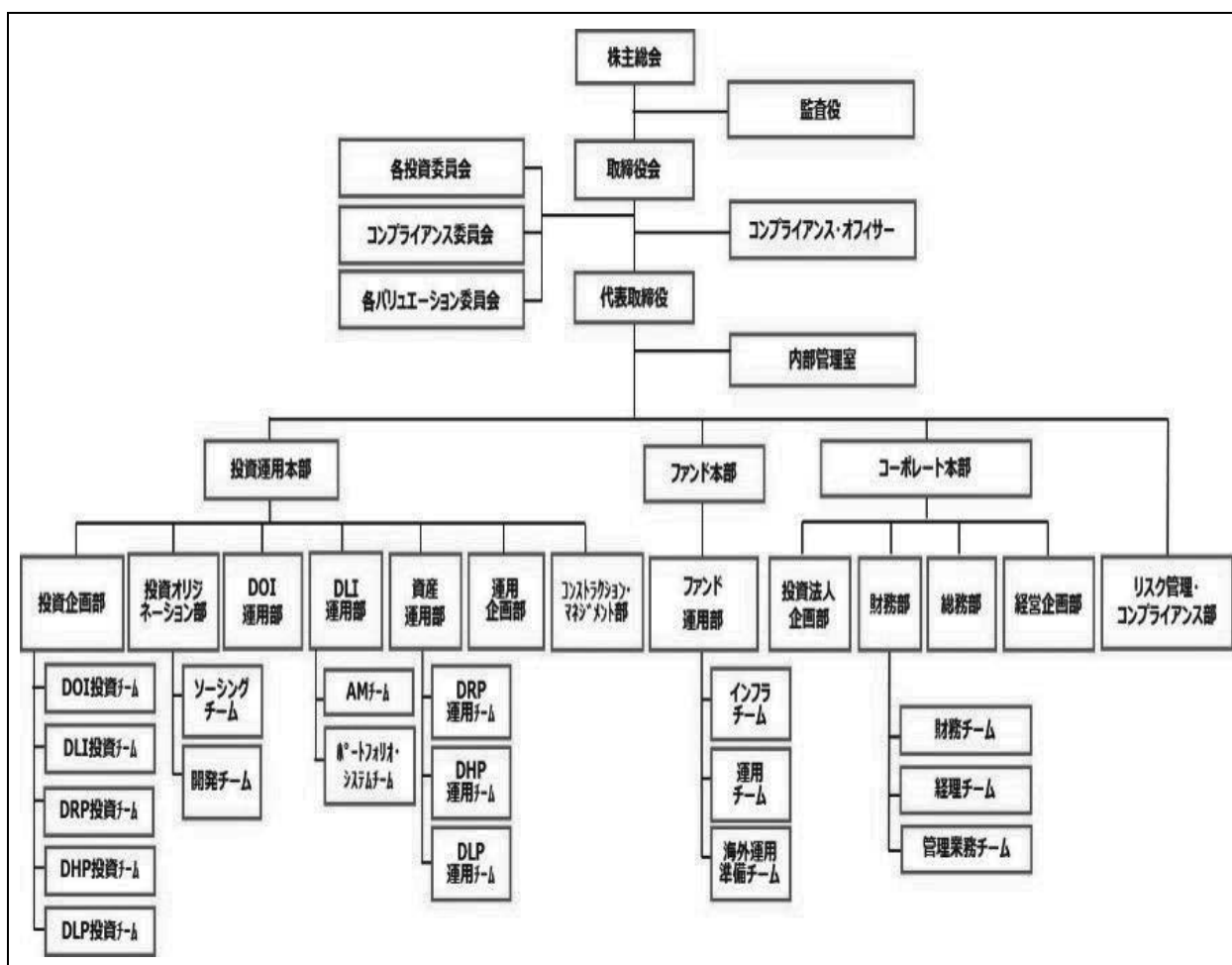
①役職員総数 122 名

②運用業務従事者数 81 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 14 年 8 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 40 名

<組織図> ※令和2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（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	-	11,523	-	3	-	13,988	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	2	0	11,523	0	3	0	13,988	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	11,523	0	3	0	13,988	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	2	-	11,523	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	2	0	11,523	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）

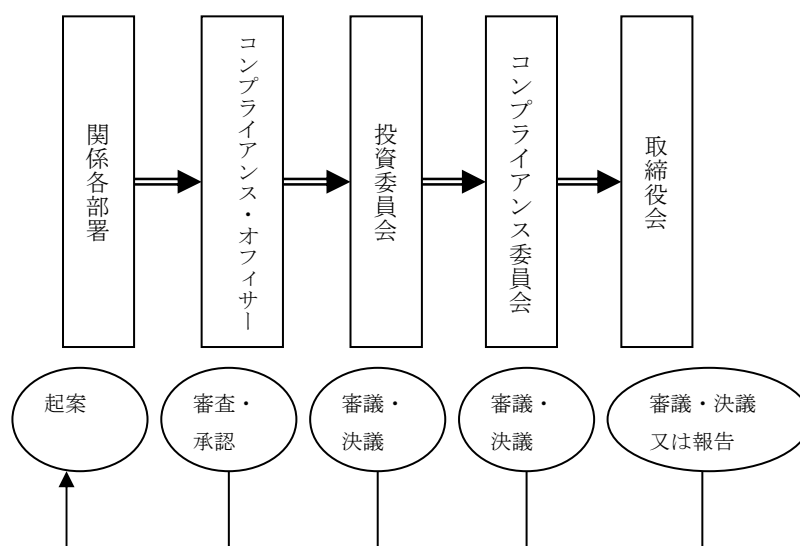
当社は、株式会社大和証券グループ本社をスポンサーとする不動産投資運用会社です。当初は、不動産投資信託（REIT）の資産運用会社として創設されましたが、多岐にわたる投資家の不動産投資運用ニーズを汲み取るべく、2010年4月より助言業務を、2012年6月からは一任業務の運用受託をそれぞれ開始し、規律ある運用プロセスを基盤とする不動産投資商品の提供を目指しております。

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	タカラ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二丁目 2 番 1 号 新大手町ビル 8 階				
電話	03-6281-9969	ファックス	03-6281-9972		
	HPアドレス		http://takara-am.co.jp		
代表者	代表取締役社長 高橋 衛				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第2851号		登録年月日	平成27年 7 月 30 日	
協会会員番号	012-02821				
業務開始年月	平成30年 3 月 1 日		資本金	2 億 5 千万円	
作成部署	コンプライアンス部		電話	03-6281-9969	

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
株式会社タカラレーベン	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	68	512	228	174	548
2019年3月期	27	298	84	69	374
2018年3月期	0	262	67	53	304

5. 組織

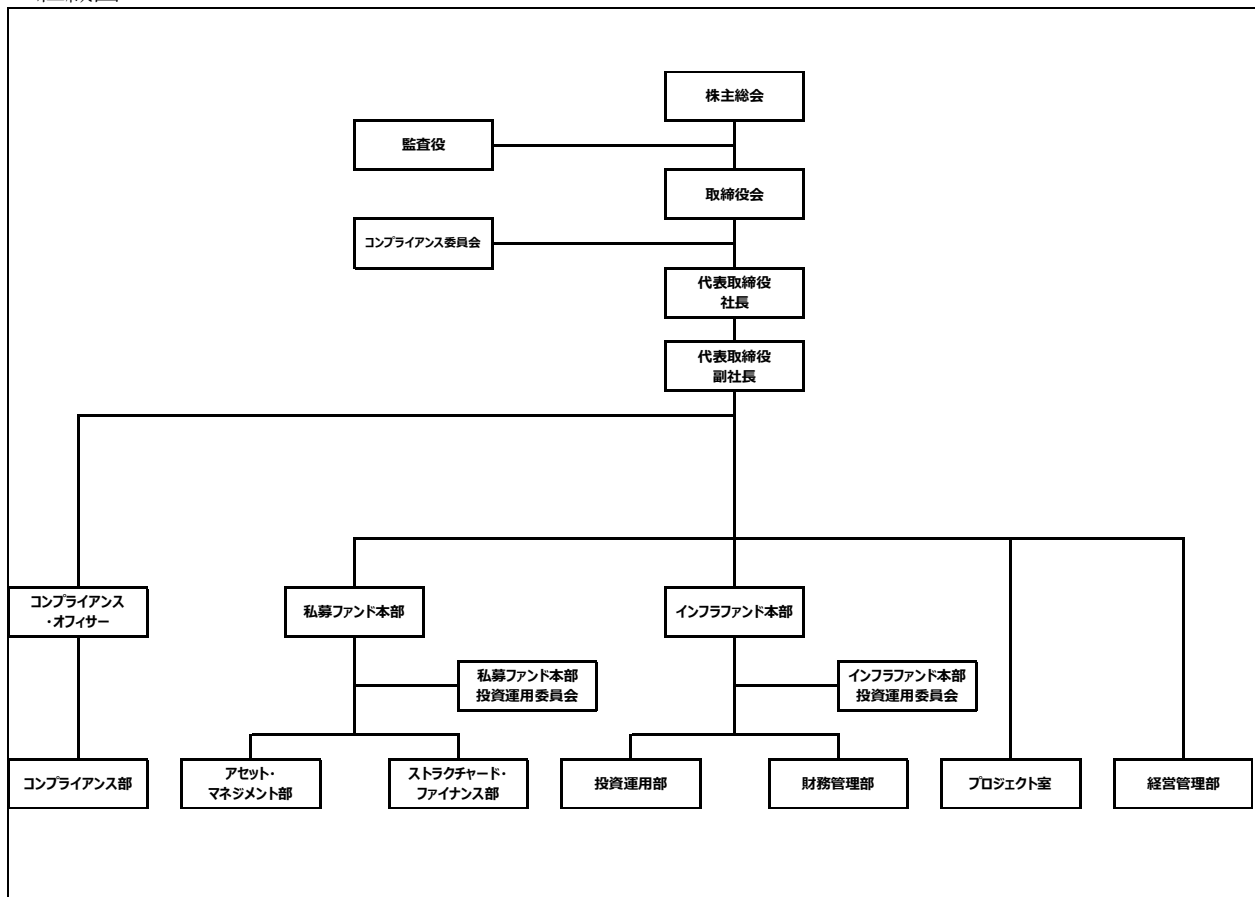
①役職員総数 20 名

②運用業務従事者数 4 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 18 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 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	2	0	10,950	0	1	0	8,060	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	2	0	10,950	0	1	0	8,060	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		2	0	10,950	0	1	0	8,060	0

②投資対象別運用状況（2020年3月末現在）

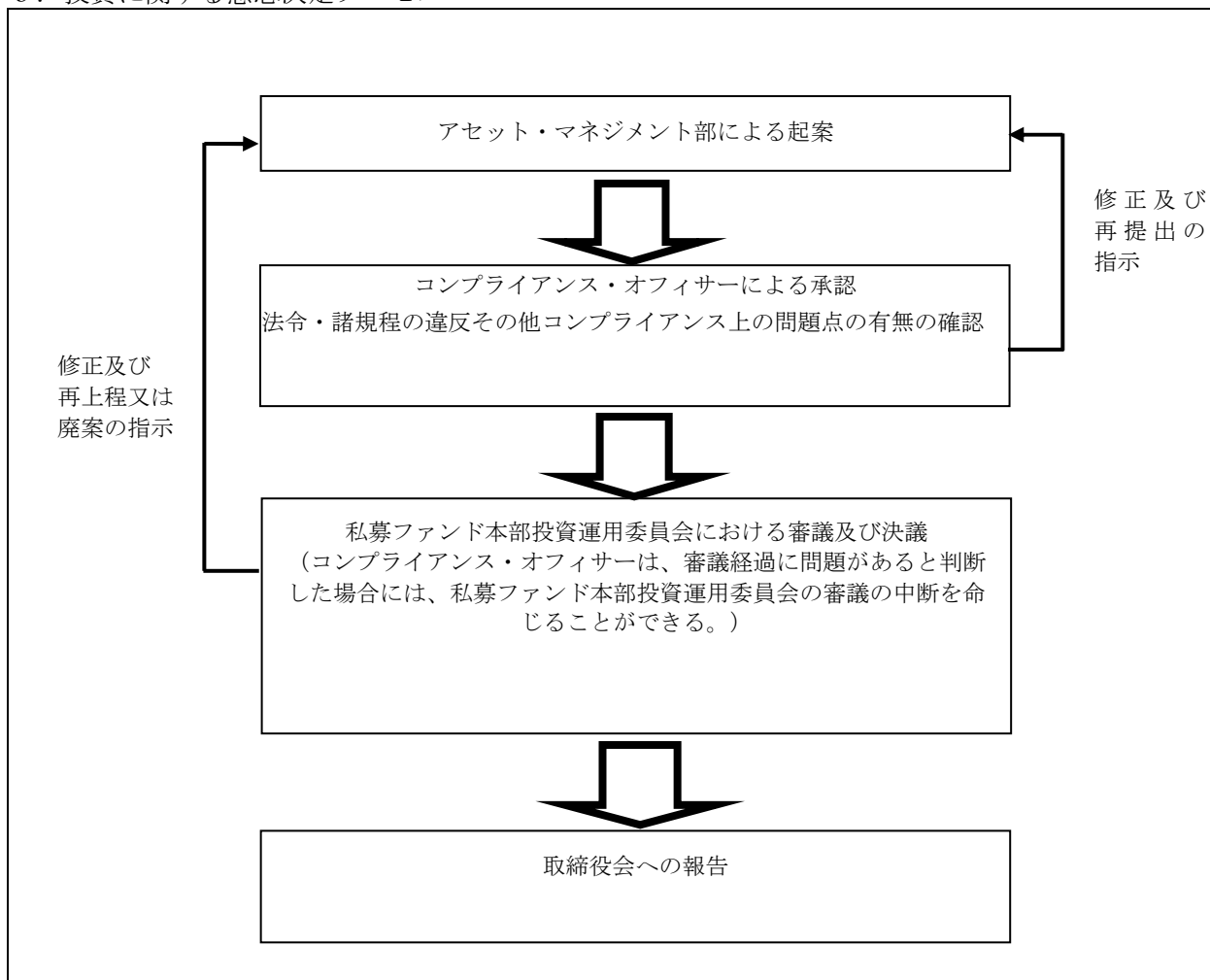
（金額単位：百万円）

	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	2	0	10,950	0
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	2	0	10,950	0
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

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社の親会社である株式会社タカラレーベンをはじめ、グループが有するネットワークや知見等を最大限活用するとともに、国内外の機関投資家及びファミリーオフィスに対して、主に東京経済圏、政令指定都市を中心とした「住宅」、「オフィス」、「商業施設」、「ホテル」等の投資対象不動産に対する投資機会の創出を目指しております。

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

運用受託報酬及び投資助言報酬については、ファンドの特性・業務内容等を勘案し、契約毎にお客様と協議のうえ定めております。

11. その他、特記事項

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	代表取締役会長 賣間 正人		代表取締役社長 松本 雅秀		
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
ダントーホールディングス株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

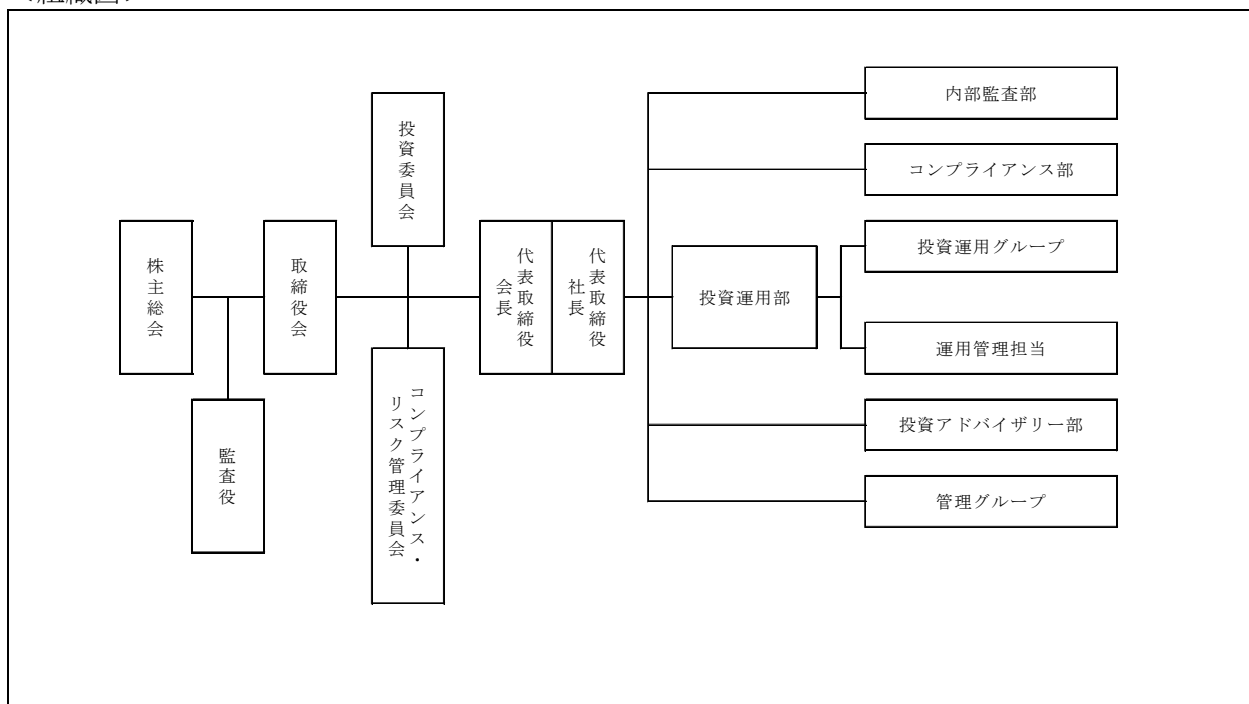
（単位：百万円）

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
2019年12月期	39	777	142	115	738
2018年12月期	432	902	470	420	622
2017年12月期	26	412	△10	△10	202

5. 組織

- ①役職員総数 21 名
- ②運用業務従事者数 8 名
内 ファンド・マネージャー数 1 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

<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		430		1		1,480	
	その他	1		16,596		1		11,955	
	国内 合計	2	-	17,026	-	2	-	13,435	-

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

総合計		2	-	17,026	-	2	-	13,435	-
-----	--	---	---	--------	---	---	---	--------	---

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		430	
国内 その他	1		16,596	
国内 合計	2	-	17,026	-

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）

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り、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) 投資アドバイザリー業務

- ◆ 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7,000億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リ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

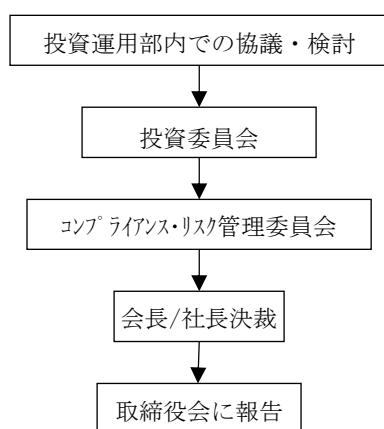
当社が行う投融資は、投資対象及び投資基準を明確化したインベストメント・ガイドラインに従って行われ、投融資の実行前に投資委員会の承認決議を得ることとしています。

(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	Challenger株式会社		
所在地	〒 100-0004 東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング8階		
電話	03-5224-9510	ファックス	03-3201-1911
	HPアドレス		
代表者	代表取締役 松澤 裕		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第3041号 登録年月日 平成30年2月27日		
協会会員番号	012-02815		
業務開始年月	平成30年4月	資本金	165,000,000円
作成部署	チーフ・コンプライアンス・オフィサー	電話	03-5224-9512

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	合同会社マスター・ティーケー・ツー	東京都港区赤坂三丁目2番6号
子法人等	株式会社シー・アンド・ド・ケー	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング8階
子法人等	合同会社マスター・ティーケー	東京都港区赤坂三丁目2番6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
Challenger Japan Holdings株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

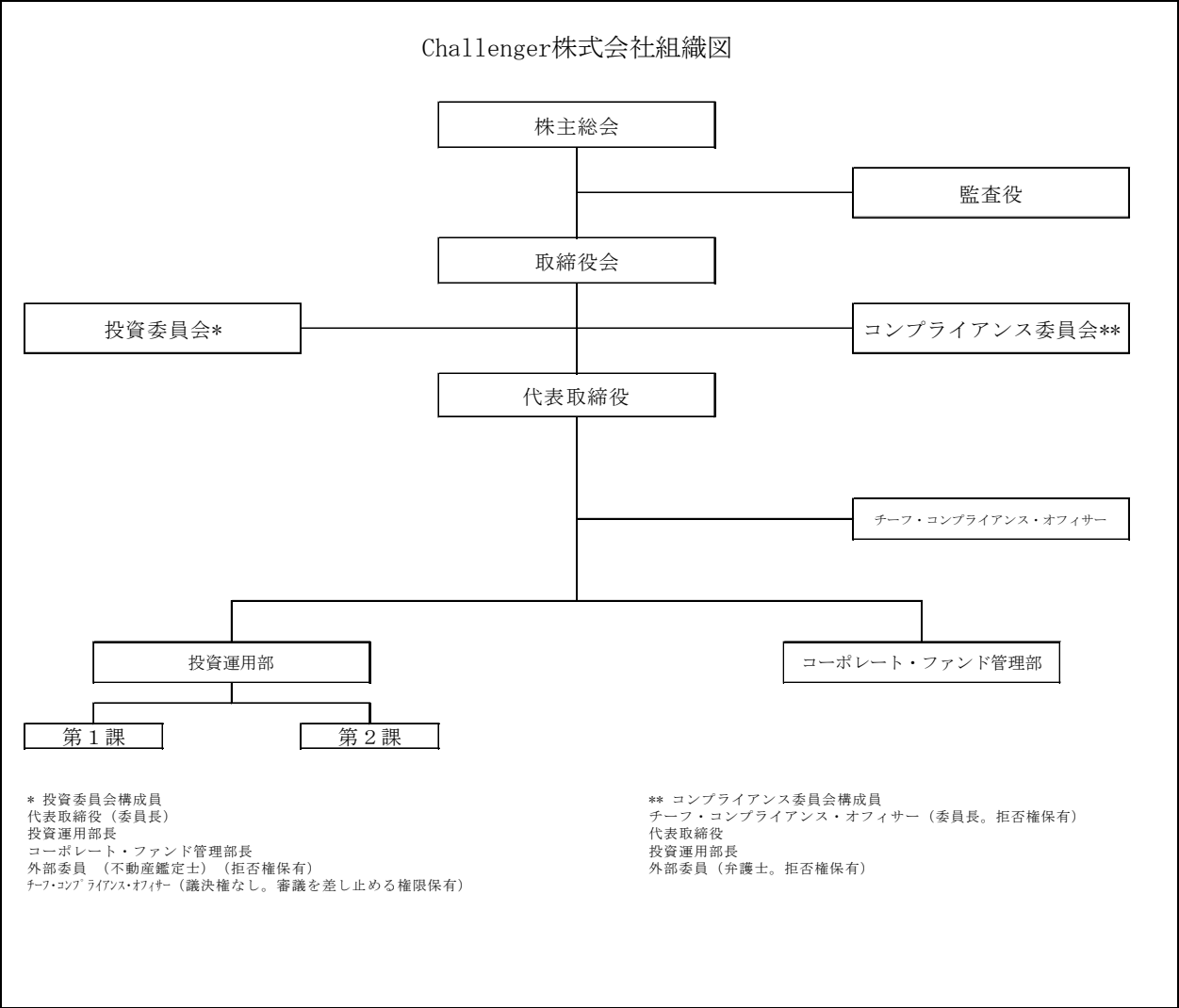
（単位：百万円）

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
2019年6月期	245	258	45	45	1,026
2018年6月期	33	33	▲102	▲104	240
2017年6月期	0	0	▲29	▲29	125

5. 組織

- ①役職員総数 11 名
- ②運用業務従事者数 4 名
内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 8 年 8 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	3	1	20,335	8,513	3	1	60,037	13,576
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	3	1	20,335	8,513	3	1	60,037	13,576
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		3	1	20,335	8,513	3	1	60,037	13,576

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	3	1	20,335	8,513
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	3	1	20,335	8,513
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

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

主に、内外の機関投資家の資金によるコア型（主要な期待リターンの源泉が、不動産賃貸から生じるインカム・リターン（以下「賃貸インカム」）の獲得を目的とした運用）及びコアプラス型（主要な期待リターンの源泉が、コア型と同様、賃貸インカムの獲得を目的とするが、一部についてはキャピタル・リターンの獲得をも目的とした運用）の不動産ファンドの運用・助言を行います。

一方、個別具体的な投資家の運用ニーズにより、取得した不動産等について積極的に収益性を高め、長期的に不動産価値を増加させるバリューアッド型の不動産ファンドの運用・助言も適宜行ってまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産の取得・売却・大規模修繕・資金調達に関する意思決定プロセスは以下のとおりです。

- ①投資運用部による起案（物件取得の場合は、デューディリジェンスを事前に実施）
 - ②チーフ・コンプライアンス・オフィサーによる承認（法令等の遵守、利益相反の問題その他コンプライアンス上の問題の有無の確認。内容により、修正・再提出・廃案を投資運用部に指示）
 - ③②において利益相反、コンプライアンス上の問題等がある場合は、コンプライアンス委員会による審議・決議（内容により、コンプライアンス委員会が修正・再提出・廃案を投資運用部に指示）
 - ④投資運用部が投資委員会に上程
 - ⑤投資委員会における審議・決議
 - ⑥取締役会への定期報告
- *投資委員会及びコンプライアンス委員会の構成については組織図をご参照ください。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

顧客が当社に支払う報酬等の詳細については、具体的な案件や契約形態等を踏まえ、顧客との協議により個別の契約により決定するものとしますが、原則として以下のとおりとします。

①期中運用報酬（アセットマネジメント・フィー）

顧客の運用資産に係る不動産（以下本10.において「不動産」といいます。）の価額（取得価額等）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額又はNOI（純収益額）実績値に5.0%を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とします。

②資産取得報酬（アクイジション・フィー）

不動産の価額（取得価額等）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

③資産売却報酬（ディスポジション・フィー）

不動産の売却価額の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

④資金調達報酬（ファイナンス・アレンジメント・フィー）

物件取得時のファイナンス又は既存ファイナンスの借り換え（リファイナンス）の額の1.0%を

上限とする料率を乗じて得た金額とします。

⑤その他の報酬

上記①から④の報酬以外に、対象不動産等の特性や顧客の投資方針等に応じて定めることができるものとします。

⑥成功報酬体系

上記①から⑤の報酬とは別に、各顧客との契約において、成功報酬を個別に定めることができるものとします。

11. その他、特記事項

当社は、2017年4月に設立され、2018年4月より営業を開始しております。2020年3月末現在の当社の資産運用・助言残高（二層構造ファンドの親SPC関係を除く。）は590億円（現物不動産を含む。）を超えております。

当社の最終的な親会社は、オーストラリア証券取引所に上場されているチャレンジャー・リミテッド（Challenger Limited）です。チャレンジャー・リミテッドを中核とするチャレンジャー・グループは1985年に設立され、1987年より同取引所に上場されています。チャレンジャー・リミテッドは、2019年末時点で860億豪ドル（約6兆4,500億円。1豪ドル＝75円で換算）の資産を運用する総合投資運用会社であり、豪州最大の個人年金保険商品の販売部門（チャレンジャー・ライフ）及び外部の機関投資家に対して資産運用業務を提供するファンズ・マネジメント部門（CIPアセット・マネジメント及びフィダンテ・パートナーズ）から構成されています。

CIPアセット・マネジメントは、2006年以降、チャレンジャー・ライフの資産（年金原資）の運用のひとつとして日本の不動産（不動産信託受益権）への投資を行って来ており、当社は、2018年4月1日よりその運用を受託しております。一方、CIPアセット・マネジメントの顧客であるグローバルな機関投資家も日本の不動産投資に強い関心を持っており、当社は、これらの海外の顧客のニーズも満たすべく、営業を行っております。

また、当社は、本年2月に業務方法書を変更し、オーストラリアの不動産、不動産関連有価証券等を当社の運用・助言の対象資産に追加致しました。CIPアセット・マネジメントと連携しながら、日本国内の機関投資家の海外不動産投資のニーズにお応えできればと考えております。

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 https://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	012-02691		
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
2019年12月期	3,730	3,730	1,543	1,007	4,561
2018年12月期	3,092	3,092	1,365	888	3,776
2017年12月期	3,249	3,249	1,882	1,228	3,195

5. 組織

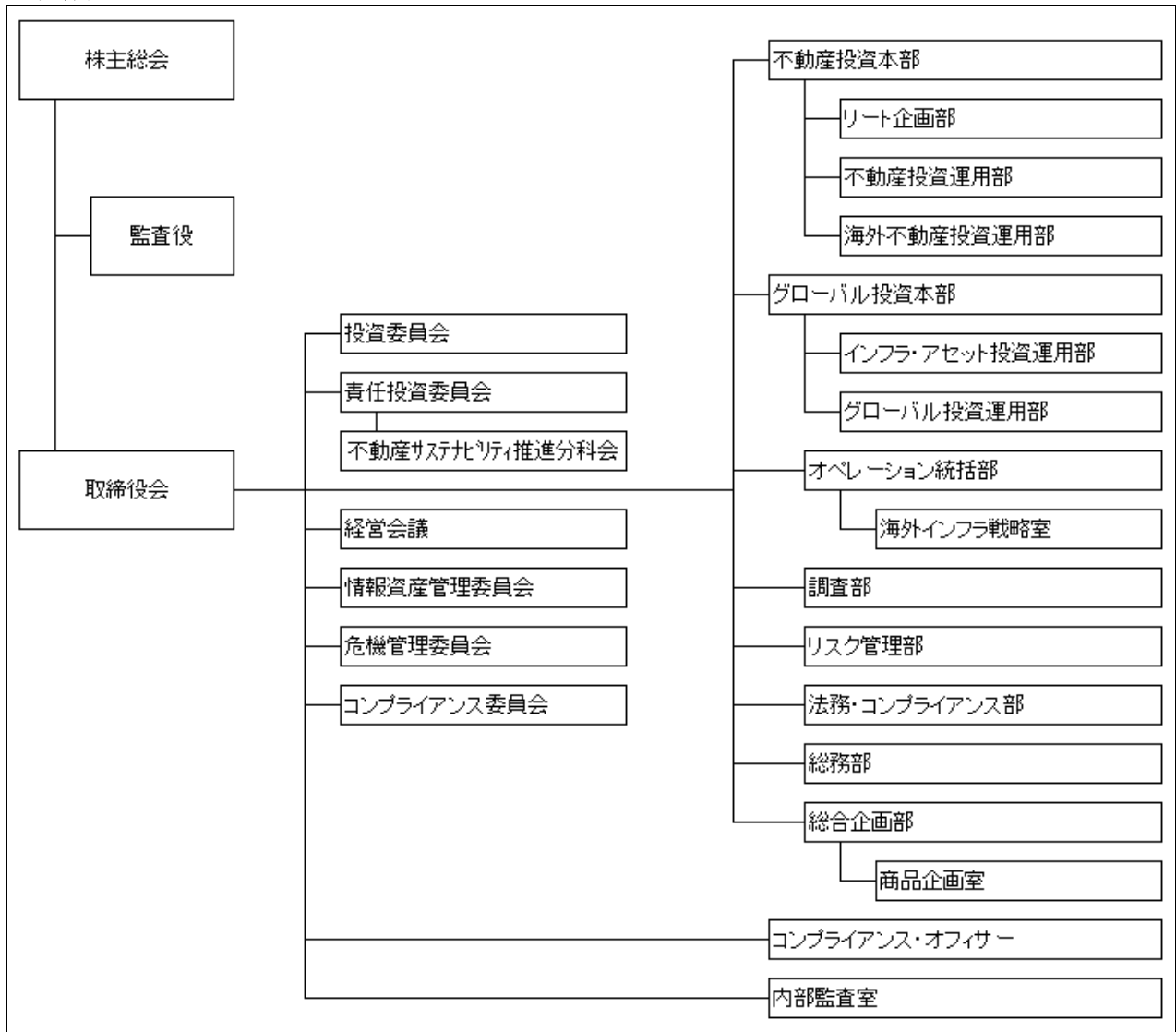
①役職員総数 99 名

②運用業務従事者数 31 名

内 ファンド・マネージャー数 5 名、平均経験年数 12 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 21 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1月1日～2019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 (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	-	175,783	-	5	-	189,058	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	-	175,783	-	5	-	189,058	-

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

総合計		6	-	175,783	-	5	-	189,058	-
-----	--	---	---	---------	---	---	---	---------	---

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	-	175,783	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	6	-	175,783	-

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 (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	1	1	-	-
		私的年金	-	-	-	-
		その他	17	264,185	16	41,252
		計	18	264,186	16	41,252
	個人		-	-	-	-
	国内 計		18	264,186	16	41,252

海 外	法 人	年金	-	-	-	-
		その他	30	978,599	-	-
		計	30	978,599	-	-
	個人		-	-	-	-
	海外 計		30	978,599	-	-

総合計			48	1,242,786	16	41,252
-----	--	--	----	-----------	----	--------

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、17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 (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	-	-	2	-	-	9	-	-	37
金額	-	-	55,890	-	-	119,588	-	-	1,067,308

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	0	8	3	22	6	9
構成比(%)	0.0	16.7	6.3	45.8	12.5	18.8
金額	0	14,913	14,216	132,684	281,324	799,649
構成比(%)	0.0	1.2	1.1	10.7	22.6	64.3

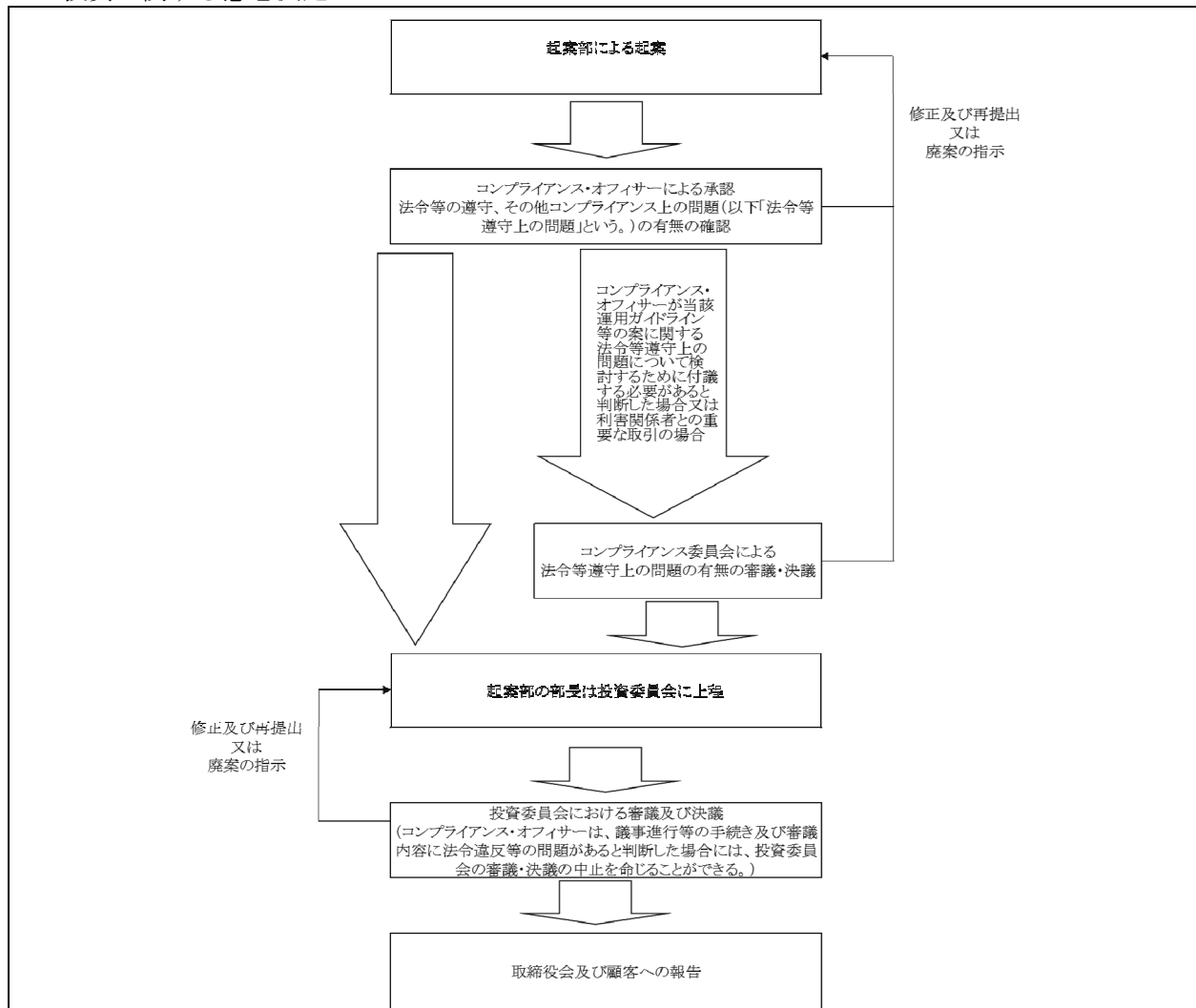
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

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、2016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。

また、DBJグループとして2002年に国内外のPEファンド投資を開始して以来継続的に培ってきた投資ノウハウやネットワークに基づき、2015年より、国内投資家への良質な運用機会を提供すべくPE・インフラ・海外不動産ファンドを対象とするゲートキーパー業務を開始しております。今後も顧客の中長期的な投資リターンの拡大に努め、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・インフラ・海外不動産ファンド投資の国内投資家への一層の定着を通じて、資金循環の活性化ひいては我が国金融資本市場の発展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である「業務運営基本方針」に則り、日々の業務に取り組んでまいります。

（業務運営基本方針 要約）

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、資金循環の活性化ひいては我が国金融資本市場の発展に寄与すべく、当方針を定めます。

2. お客様の最善の利益の追求

当社では、機関投資家であるお客様ご自身の説明責任に十分に配慮した運用サービスの提案及び提供を行うこと、そしてその前提として個々のお客様との間の密接な対話・コミュニケーションを行うことを基本的な姿勢としており、お客様の運用ニーズに合致した投資機会の提案及び提供、運用の経過や実績に関する適時適切な報告・説明に努め、サービスの充実に継続して取り組んでいます。

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、2014年8月に表明しましたが、2016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ESG取組推進

各分野においてESGインテグレーションの高度化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	〒 150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号		
電話	03-6455-2637	ファックス	03-6416-3782
	HPアドレス https://www.tokyu-tlcm.co.jp/		
代表者	代表取締役社長 恒吉 毅		
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	2007年9月30日
協会会員番号	012-02017		
業務開始年月	2007年2月15日	資本金	3億円
作成部署	経営管理部 総務グループ	電話	03-6455-2637

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
東急不動産株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

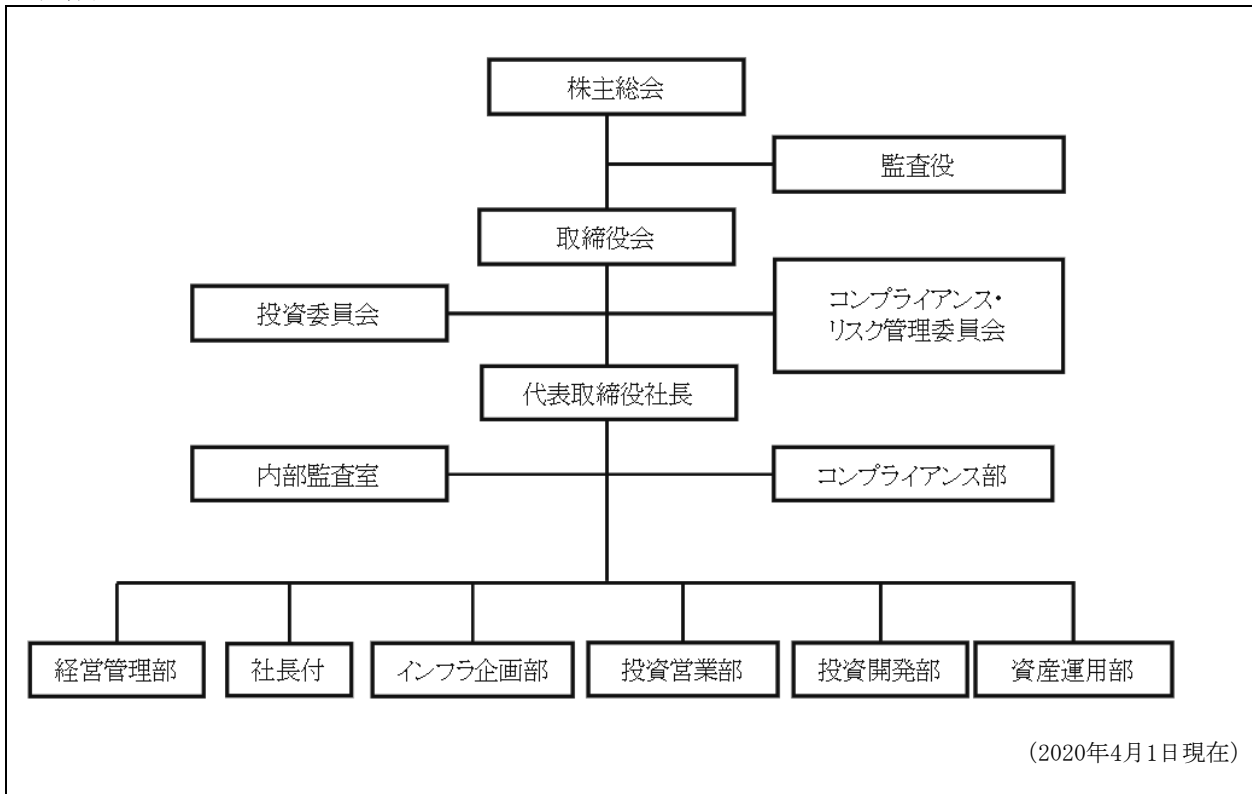
（単位：百万円）

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
2020年3月期	1,873	2,562	1,705	1,181	6,012
2019年3月期	1,845	2,280	1,563	1,083	5,264
2018年3月期	1,240	1,497	867	598	4,421

5. 組織

- ①役職員総数 45 名
- ②運用業務従事者数 35 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 27 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		. %	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 (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	13	1	77,364	35,655	34	0	878,164	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	13	1	77,364	35,655	34	0	878,164	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		13	1	77,364	35,655	34	0	878,164	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	13	1	77,364	35,655
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	13	1	77,364	35,655
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 (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	4	14,519	1	11,914
		計	4	14,519	1	11,914
	個人		0	0	0	0
	国内 計		4	14,519	1	11,914

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			4	14,519	1	11,914
-----	--	--	---	--------	---	--------

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、1件。

②海外年金内訳 (運用+助言)

米国	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	0	0	4	0	0	0	0	0	0
金額	0	0	14,519	0	0	0	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	2	1	0	1	0	0
構成比(%)	50.0	25.0	0	25.0	0	0
金額	1,062	2,605	0	10,852	0	0
構成比(%)	7.3	17.9	0	74.7	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

インフラ企画部、投資営業部及び投資開発部は、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。インフラ企画部、投資営業部及び投資開発部は、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（インフラ企画部・投資営業部・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、アクイジション・フィー、ディスポジション・フィー、アセットマネジメント・フィー、ファンドマネジメント・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 9 F				
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)

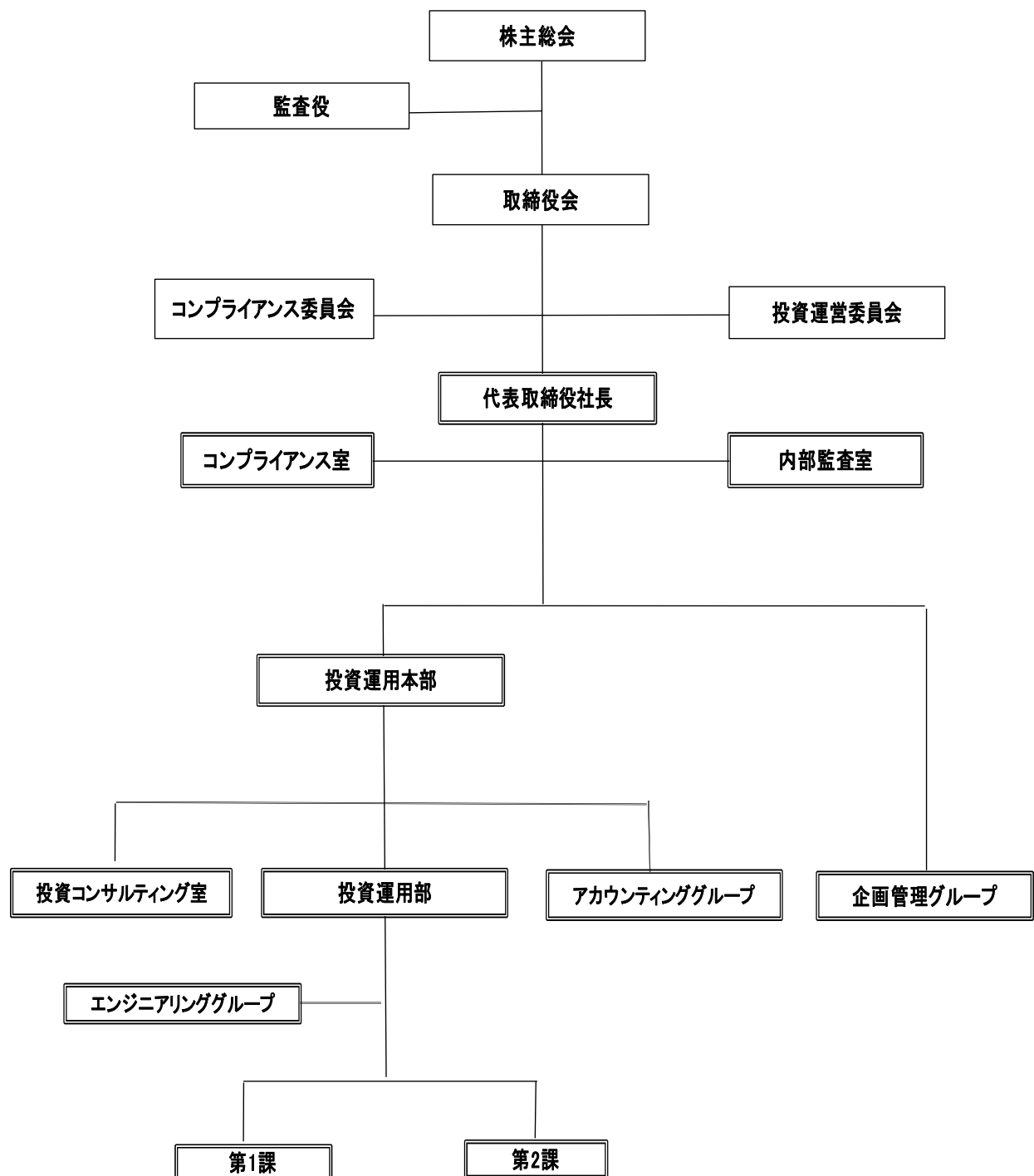
(単位: 百万円)

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
2020年3月期	130	1,427	44	▲39	942
2019年3月期	63	890	146	119	981
2018年3月期	58	395	78	63	862

5. 組織

- ①役職員総数 20 名
- ②運用業務従事者数 11 名
内 ファンド・マネージャー数 6 名、平均経験年数 16 年 2 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

(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	10	0	14,807	0	1	-	81	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	10	0	14,807	0	1	-	81	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		10	0	14,807	0	1	-	81	-

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	10	0	14,807	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	10	0	14,807	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	-	-	-	-

(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				
		私的年金				
		その他				
		計	7	8,926		
	個人					
	国内 計		7	8,926		

海外	法人	年金				
		その他				
		計				
	個人					
	海外 計					

総合計			7	8,926		
-----	--	--	---	-------	--	--

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 (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			7						
金額			8,926						

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	3	4				
構成比(%)	42.9	57.1				
金額	478	8,448				
構成比(%)	5.4	94.6				

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。

投資運用部より起案された個別案件毎に事前検討会議を行い、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

当社の投資運用業務及び投資助言業務に関する報酬は、当社と顧客との投資一任契約若しくは投資顧問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一任契約若しくは投資顧問契約に基づき、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 当社と投資一任契約若しくは投資顧問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	03-3548-3351	ファックス	03-3548-3352
	HPアドレス https://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）

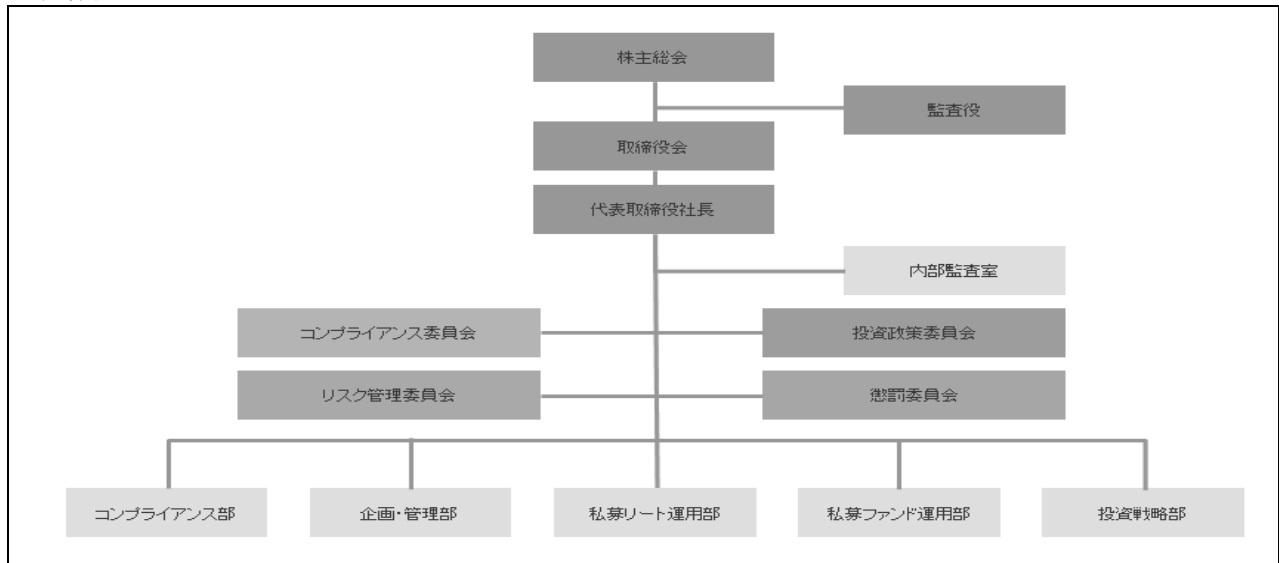
（単位：百万円）

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
2019年12月期	1,091	1,470	489	340	2,210
2018年12月期	383	708	244	168	1,870
2017年12月期	445	876	391	274	1,702

5. 組織

- ①役職員総数 41 名
- ②運用業務従事者数 22 名
内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 5 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 15 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	5	-	192,696	-	4	-	452,817	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	5	0	192,696	0	4	0	452,817	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		5	0	192,696	0	4	0	452,817	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	5	-	192,696	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	5	0	192,696	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

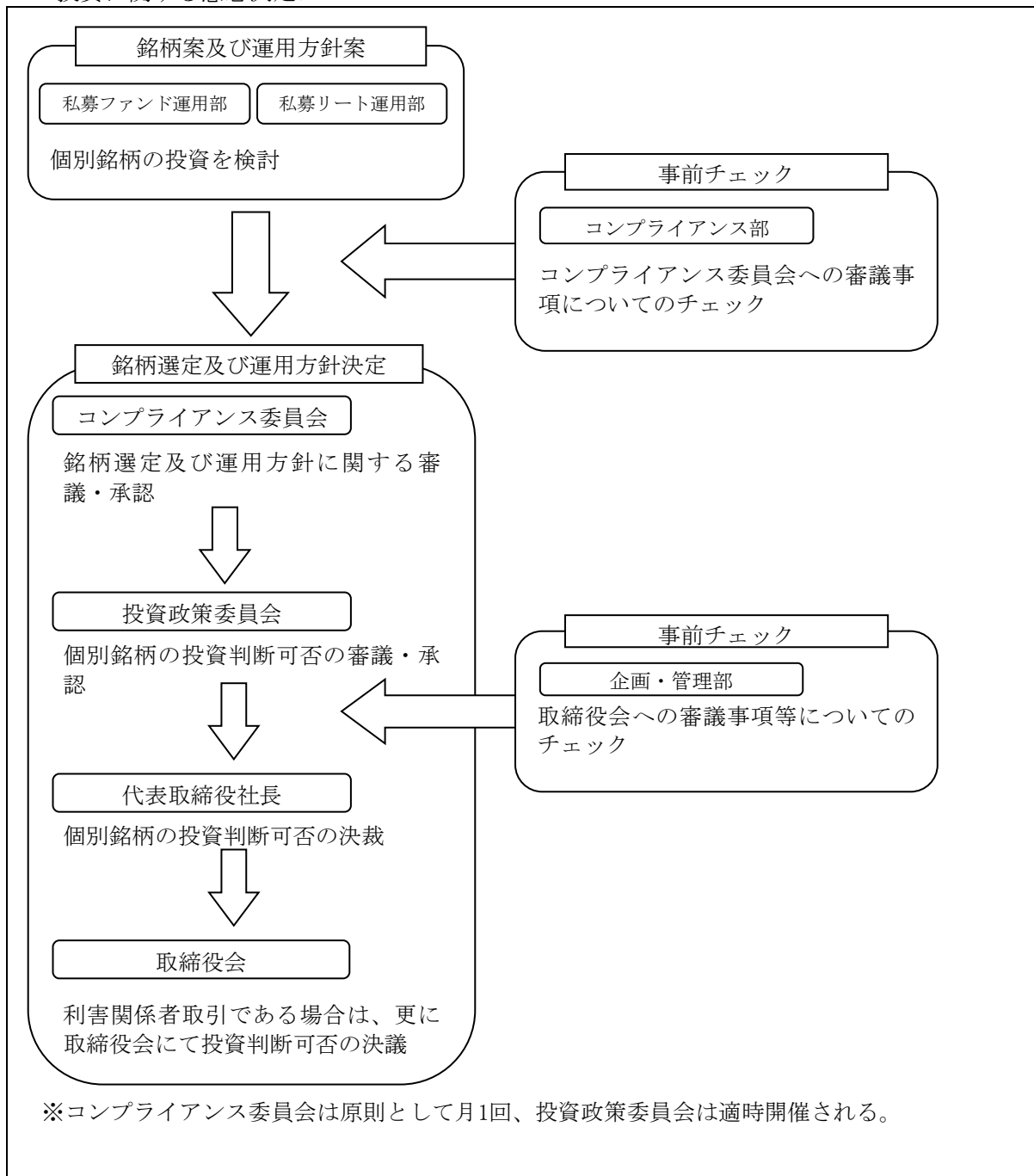
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

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(鷹の目)と実際の物件ソーシング(蟻の目)を組み合わせつ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拓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。

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 若林 要		
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	リスク・コンプライアンス室	電話	03-5425-2721

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
子法人等	エコフレンドリー・ツー投資事業有限責任組合	東京都千代田区霞が関三丁目2番5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
トーセイ株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

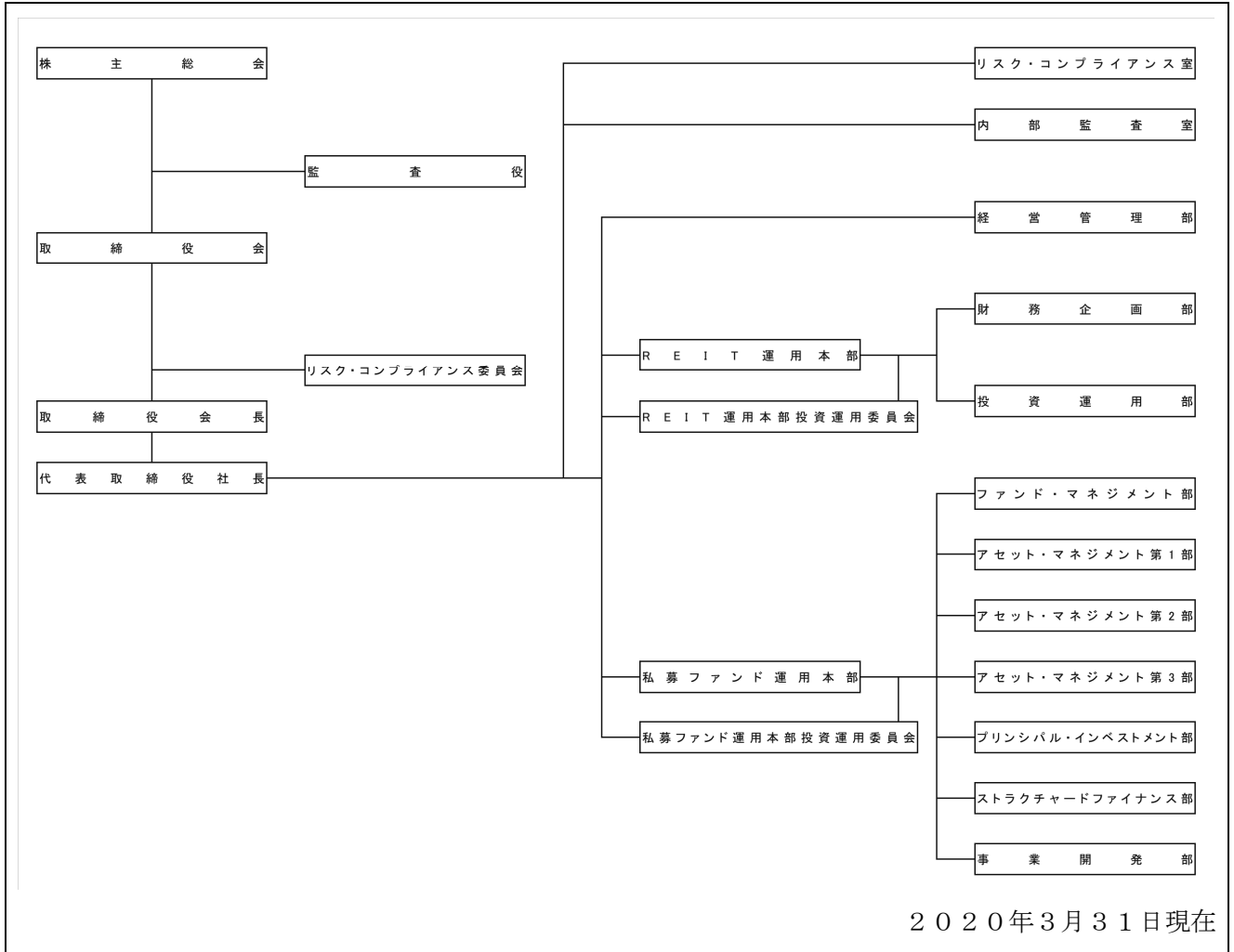
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門・ファンﾄﾞ運用部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2019年11月期	2,596	3,399	2,227	1,454	3,068
2018年11月期	1,667	2,247	1,142	743	1,983
2017年11月期	1,264	2,255	1,077	717	1,589

5. 組織（2020年3月31日）

- ①役職員総数 79 名
- ②運用業務従事者数 51 名
内 ファンﾄﾞ・マネージャー数 3 名、平均経験年数 8 年 7 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 26 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 (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	299	15	467,137	67,444	14	1	168,123	3,500
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	299	15	467,137	67,444	14	1	168,123	3,500
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		299	15	467,137	67,444	14	1	168,123	3,500

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	299	15	467,137	67,444
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	299	15	467,137	67,444
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

(ファンド運用業)

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
		金 額	金 額
国内	ファンド運用	3,600	-
	その他	-	-
	国内 合計	3,600	0
海外	ファンド運用	-	-
	その他	-	-
	海外 合計	0	0

総合計	3,600	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	-	3,600	-	-	-	-

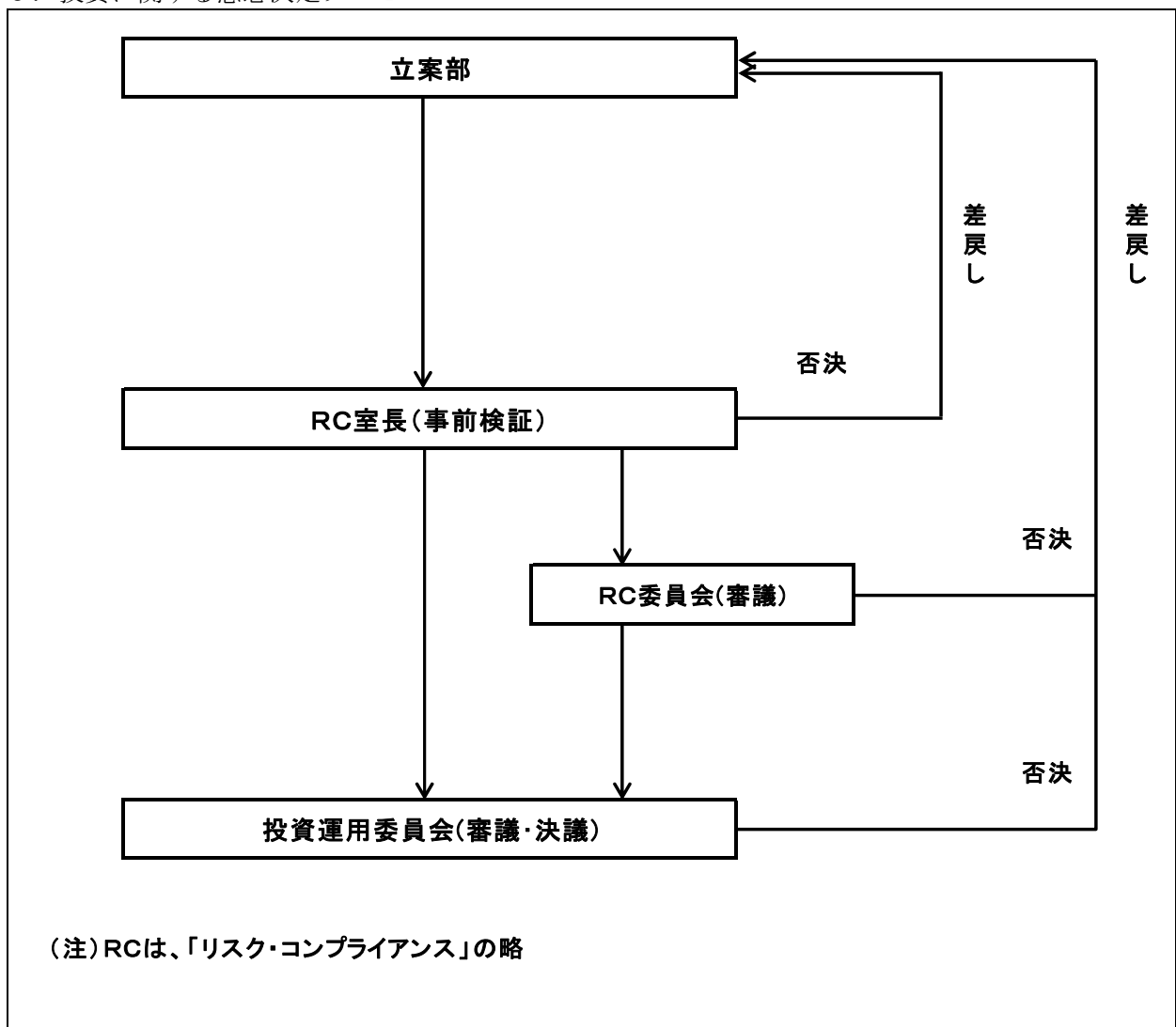
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

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

10. 金商法第2条第8項第15号に掲げる行為に係る報酬

報酬体系は、管理報酬及び成功報酬を基本として、個別の契約毎に顧客と協議の上、決定することを原則としている。

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”ことをその存在理念とし、流動化・開発・賃貸・管理・不動産ファンド（AM）・ホテルの6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バリューアップを行うことで、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。