

会社名	Vermilion Capital Management株式会社		
所在地	〒 103-0022 東京都中央区日本橋室町四丁目 3 番 1 6 号		
電話	03-3243-2715	ファックス	03-3272-6963
		HPアドレス	www.vrmln.com
代表者	代表取締役 佐藤 達矢		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第695号	登録年月日	2007年9月30日
協会会員番号	012-02387		
業務開始年月	2001年 1 月	資本金	7,505万円
作成部署	安澤 誠一郎	電話	03-3243-2715

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
株式会社フージャースホールディングス	50.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

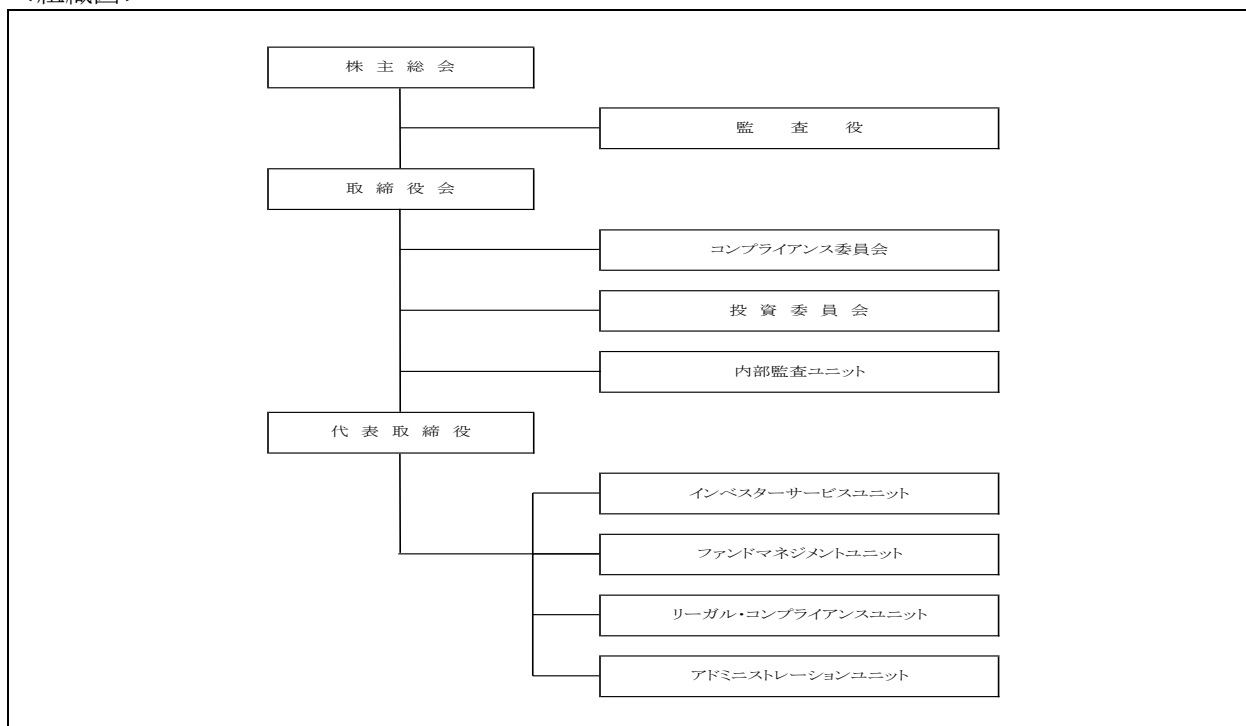
（単位：百万円）

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2月期		202	92	60	174
2019年2月期	-	57	△19	32	114
2018年2月期	-	29	△23	△27	86

5. 組織

- ①役職員総数 12 名
- ②運用業務従事者数 4 名
内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 8 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 3 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	-	-	-	-	4	-	11,731	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	0	0	0	0	4	0	11,731	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	4	0	11,731	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、2001年の創設時より日本国内及び海外の機関投資家の資金をメインに日本国内の不動産の投資運用を行ってきましたが、2017年に地方都市でのマンション分譲事業と高齢者向けケア付きマンションの分譲事業に独自のノウハウを持つフージャースグループの一員となったことから、全国でマンション開発を展開するフージャース社のデベロップメント力を活かし、長寿化により需要拡大の見込まれる高齢者向け施設や医療施設、健康増進施設などをターゲットとした不動産投資商品の開発を幅広いエリアで推進しようとしています。また、早くから海外の機関投資家とのリレーションを構築してきたことから、将来に向けて海外不動産を対象とした投資商品の開発も行いたいと考えております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

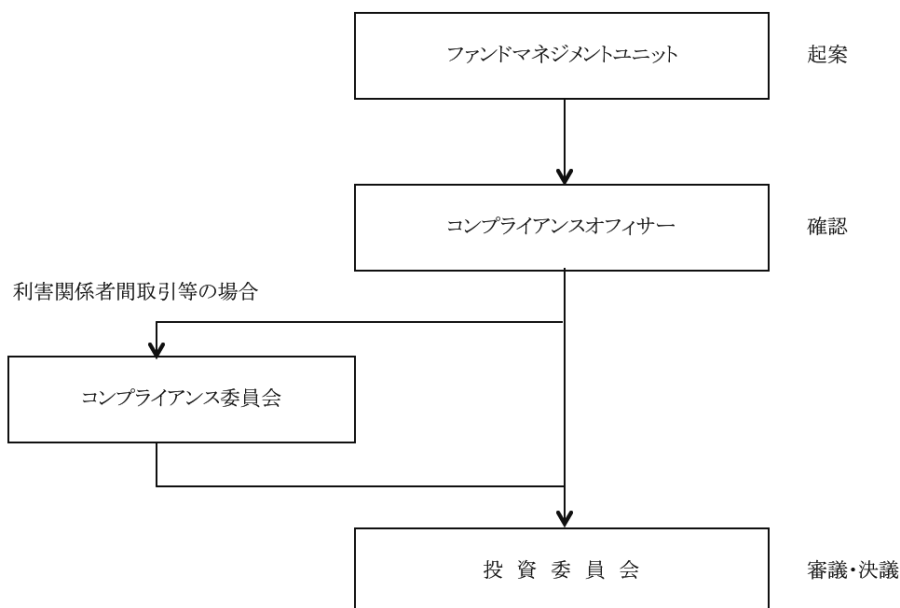
顧客契約資産の投資に関する重要な運用方針と業務執行は、投資委員会で審議し、決定されます。

（１）投資に関する方針・計画の策定

各ファンドのポートフォリオ戦略、資産の取得・売却に関する方針や計画を、投資委員会で審議のうえ決定し、ファンドマネジメントユニットおよびファンド・マネージャーは、この方針や計画に則って、投資に係る取引や管理を実行します。

（２）資産の取得・売却の意思決定

資産の取得・売却等の投資判断に関する議案は、ファンドマネジメントユニットにより起案され、コンプライアンスオフィサーによる確認を経て、投資委員会の審議・決議により意思決定がなされます。但し、コンプライアンス上の疑義があると判断した場合や利害関係者間取引にあたる場合は、コンプライアンス委員会の諮問を経る必要があります。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬および投資助言報酬は、ファンドの特性や業務の内容等を踏まえて、契約毎にお客様と協議のうえ定めています。

会社名 株式会社長谷工不動産投資顧問

所在地 〒 108-0014 東京都港区芝4丁目2番3号 NMF芝ビル 4 階

電話 03-6632-2933 ファックス 03-3455-7622

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

代表者 代表取締役 野元 博司

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第1149号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02713

業務開始年月 平成17年9月21日 資本金 80,000千円

作成部署 企画部 電話 03-6632-2933

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
株式会社長谷工コーポレーション	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

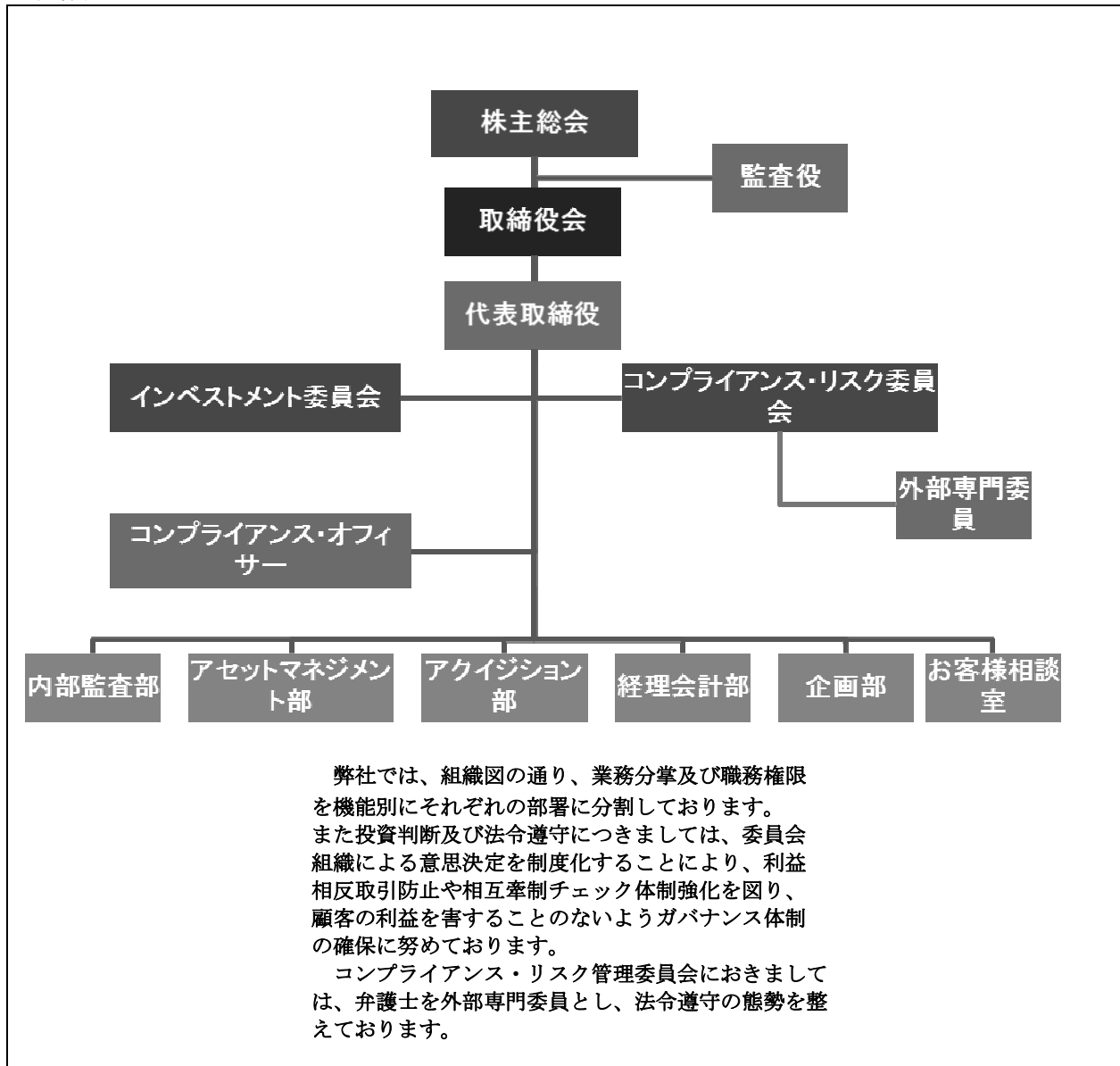
（単位：百万円）

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	712	785	474	309	578
2019年3月期	446	596	256	169	269
2018年3月期	307	427	167	102	260

5. 組織（3月末現在）

- ①役職員総数 24 名
- ②運用業務従事者数 15 名
- 内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 14 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 3 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	26	4	71,707	793	7	—	16,828	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	26	4	71,707	793	7	—	16,828	—

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

総合計		26	4	71,707	793	7	—	16,828	—
-----	--	----	---	--------	-----	---	---	--------	---

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	26	4	71,707	793
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	26	4	71,707	793

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）

当社は長谷工グループ企業の一員として、親会社である株式会社長谷工コーポレーションをはじめ、グループが有するネットワークや知識・経験やノウハウを最大限活用した事業を行っています。

投資対象とする不動産は、地域・エリアを厳選した優良物件に限定するように努め、これらの資産運用を通じて継続的な成長と安定的な運営をめざすとともに、資産価値の向上を図り、投資家の皆様の利益の収益拡大に貢献いたします。

運用資産はオフィス、商業施設、レジデンシャル、ホテル等幅広く検討選別し、資産取得に当たっては、物件の遵法性を重視することはもちろん、マーケットの変動による投資リスクも考慮して判断いたします。

9. 投資に関する意思決定プロセス

検討案件ごとに、原則として毎月1回あるいは必要に応じて随時開催するインベストメント委員会において、投資方針等を決定し、外部専門委員（利害関係のない外部の弁護士）を加えたコンプライアンス・リスク管理委員会にて、その内容についてコンプライアンスやリスク管理の観点にてチェック検討を行い、最終的に取締役会の決議にて意思決定を行っています。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社における報酬体系は以下を基本原則としておりますが、案件毎にお客様と個別に交渉のうえ決定しております。

運用受託報酬（投資助言報酬） ＊別途消費税

- ・不動産信託受益権取得時にアキュジションフィーとして取得価格の0.3%
- ・保有期間中の運用報酬（助言期間中の助言報酬）として総資産残高（不動産信託受益権取得価格）の年間0.5%
- ・不動産信託受益権売却時にディスポジションフィーとして売却価格の0.1%
- ・なお、上記基本形を踏まえつつ、個別の契約毎に以下の項目について見積もりを行い、お客様と協議の上決定します。

契約資産規模 契約期間 担当人員 調査実費 その他付帯経費

- ・報酬の支払いは、アキュジションフィーは不動産信託受益権取得時、保有期間中の運用報酬（助言期間中の助言報酬）は決算後2ヶ月毎、ディスポジションフィーは不動産信託受益権売却時とします。

会社名	PAGインベストメント・マネジメント株式会社		
所在地	〒 105-0001 東京都港区虎ノ門四丁目 1 番28番		
電話	03-5776-1300	ファックス	03-5776-1033
	HPアドレス www.pag.com		
代表者	代表取締役 フィ・リー		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第612号	登録年月日	2007年9月30日
協会会員番号	012-02013		
業務開始年月	2005年1月18日	資本金	4.9億円
作成部署	コンプライアンス部	電話	03-5776-1417

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	PAG債権回収株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目 1 番28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
ピーエージー・リアル・エステイト (香港) リミテッド	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

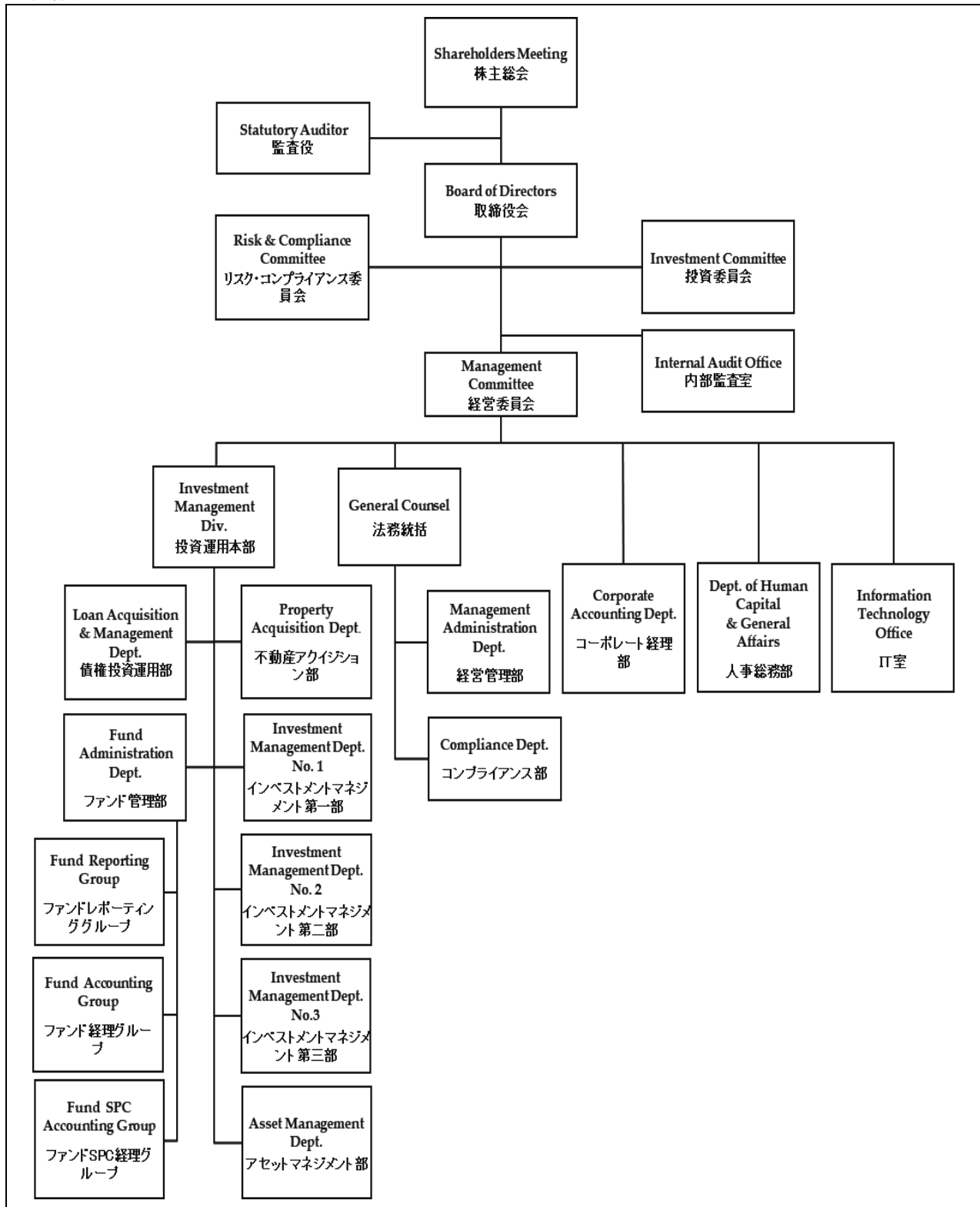
(単位: 百万円)

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	3,190	4,228	221	185	4,903
2018年12月期	3,216	4,378	304	226	4,704
2017年12月期	2,039	3,391	-167	-555	4,390

5. 組織

- ①役職員総数 90 名
 ②運用業務従事者数 70 名
 内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 26 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 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	52	16	164,366	54,832	35	5	379,271	61,187
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	52	16	164,366	54,832	35	5	379,271	61,187
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	4	4	424,783	424,783
	海外 合計	—	—	—	—	4	4	424,783	424,783
総合計		52	16	164,366	54,832	39	9	804,054	485,970

②投資対象別運用状況（2020年3月末現在）

（金額単位：百万円）

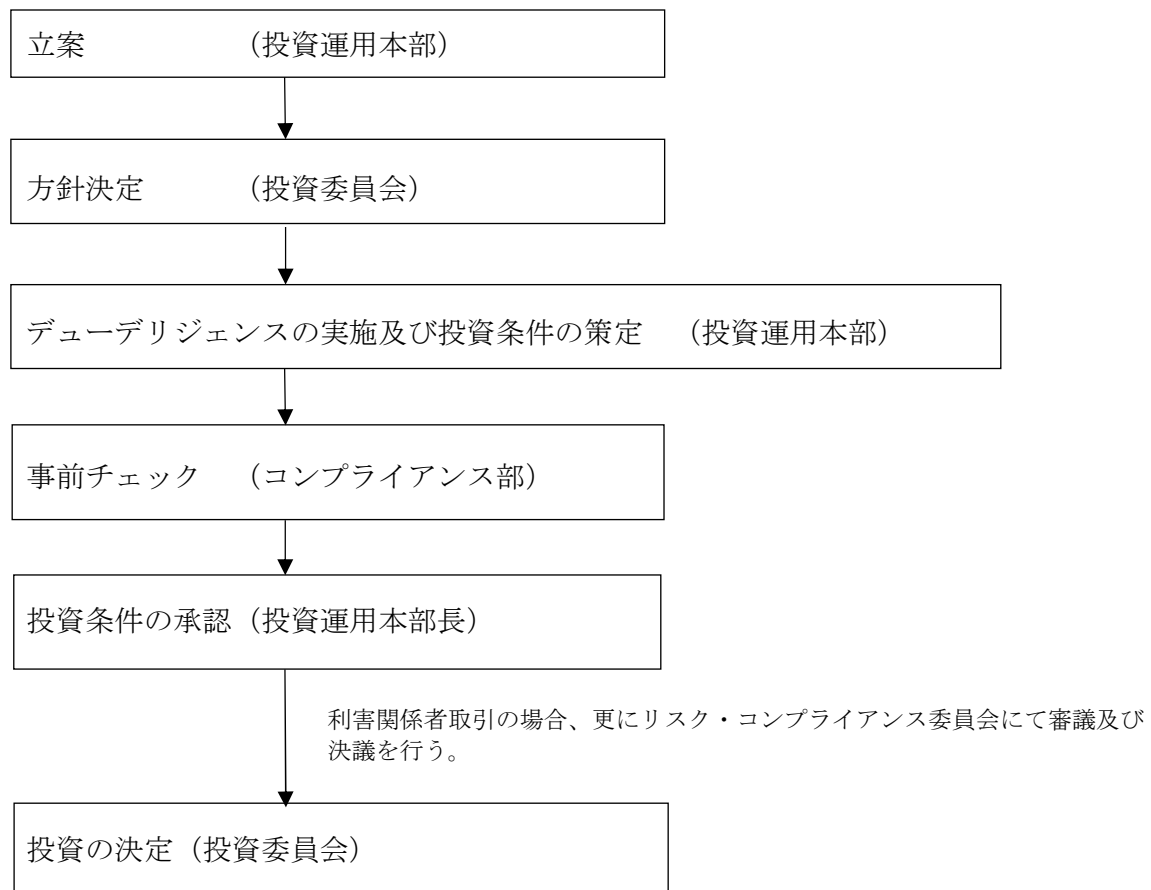
	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	52	16	164,366	54,832
国内その他	—	—	—	—
国内合計	52	16	164,366	54,832
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国その他	—	—	—	—
外国合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバルその他	—	—	—	—
グローバル合計	—	—	—	—

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 当社は、主に収益不動産及び不動産担保付債権等を投資対象とする運用会社として、内外の投資家に対してリスクに応じた優れた投資収益を提供することを目指します。
- 当社が運用するファンドは、すべて私募ファンドで構成されており、投資家のリスク許容度、期待リターンにより、オポチュニティ・ファンド、コアプラス・ファンド等に区分され、それぞれの運用を独自のファンド運用チームが担当します。
- 投資不動産のアセットマネジメントについては、社内のアセットマネジメントチームが担当し、投資収益の最大化を目指してファンド運用チームと密接に協働します。
- 運用業務の遂行にあたっては、投資家に対する受託者責任を常に意識し、法令、規則等を遵守するとともに、利益相反取引や反社会的勢力等との係わりの排除に最大限の努力を行い、運用会社としての高い廉潔性と倫理観の維持に努めます。

9. 投資に関する意思決定プロセス

不動産投資運用の基本的な意思決定プロセスは以下の通りです。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

標準的な報酬体系は以下の通りですが、ファンド毎に顧客と協議の上で定めます。

- (1) アセットマネジメント報酬（運用報酬）
料率：0.5%～1.0%程度（資産残高に対して年率）
- (2) アクイジション報酬（取得報酬）
料率：0.5%～1.0%程度（投資物件取得価額に対して）
- (3) ディスポジション報酬（売却報酬）
料率：0%～1.0%程度（物件売却価額に対して）
- (4) インセンティブ報酬（成功報酬）
料率：10%～20%程度（目標リターン達成を前提として、超過利益額に対して）

会社名	PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社		
所在地	〒 100-0014 東京都千代田区永田町二丁目13番10号プルデンシャルタワー16階		
電話	03-6205-8222	ファックス	03-3502-8902
	HPアドレス		
代表者	代表取締役 モルガン・エアド・ラフリン		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第1137号	登録年月日	平成19年9月30日
協会会員番号	012-02260		
業務開始年月	平成17年8月	資本金	2.5億円
作成部署	コンプライアンス	電話	03-6205-8243

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	JREF合同会社	東京都千代田区永田町2-13-10プルデンシャルタワー16階

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
PGIM, Inc.	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

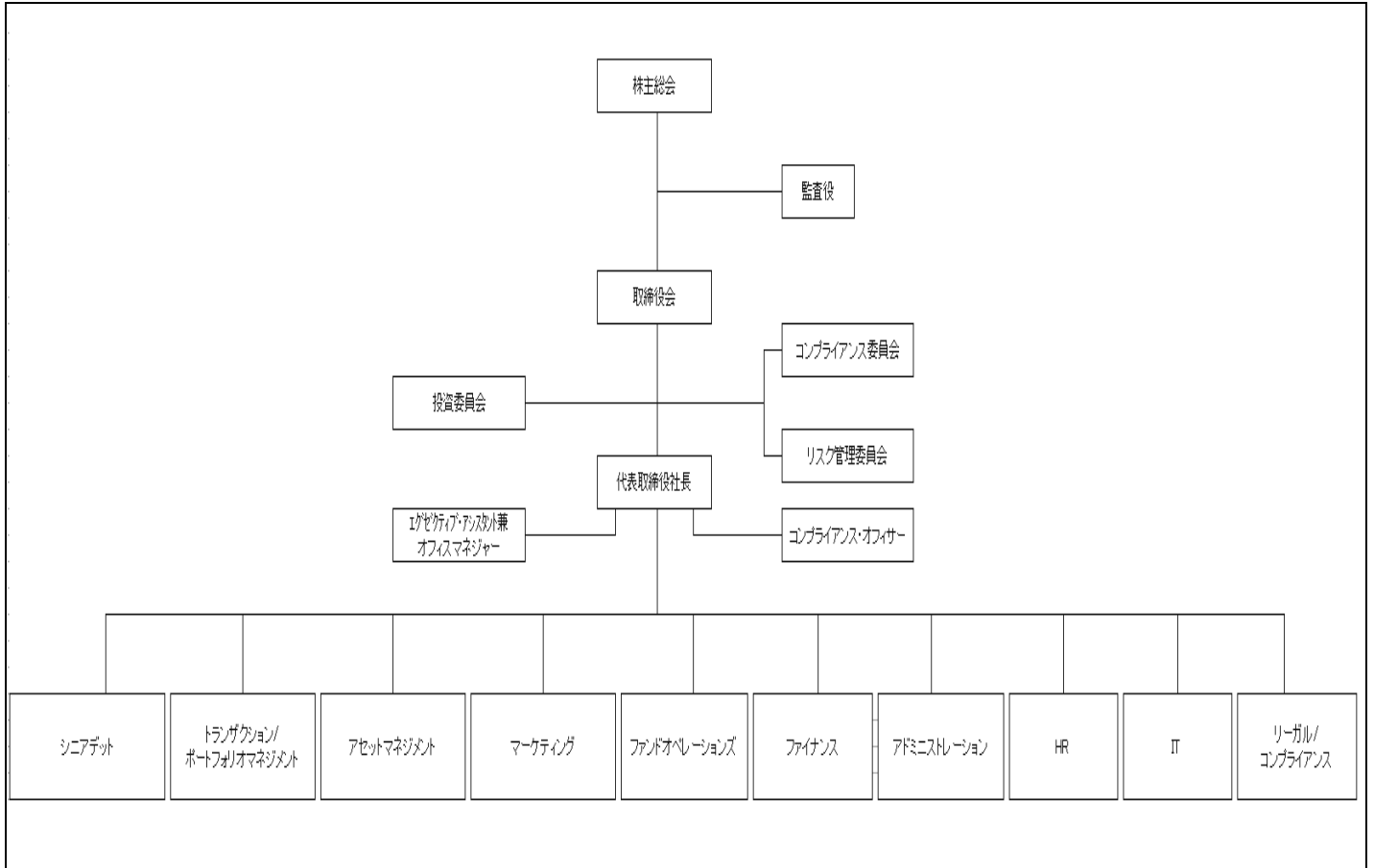
（単位：百万円）

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	861	1,477	36	-127	422
2018年12月期	830	1,215	-7	-29	549
2017年12月期	682	740	65	-76	578

5. 組織

- ①役職員総数 28 名
- ②運用業務従事者数 13 名
内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 13 年5ヵ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 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	21	6	162,249	23,879	1	-	23,909	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	21	6	162,249	23,879	1	-	23,909	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		21	6	162,249	23,879	1	-	23,909	-

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	21	6	162,249	23,879
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	21	6	162,249	23,879
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、海外のグループ会社が勧誘する海外機関投資家や国内機関投資家等から出資を受け、当該投資家の投資方針に合致した不動産（オフィスビル、商業施設等）のソーシングを行い、当社が組成のアレンジをする特別目的会社（SPC）に対し、運用・助言業務を行っている不動産アセットマネジメント会社です。

投資不動産のアセットマネジメントについては、アセットマネジメントグループが担当し、投資収益の最大化を図るべく、運用資産の効果的な運営・管理を行っています。

当社は原則として、投資一任による運用を行っております。顧客の想定投資期間・リスク選好・ターゲットリターン等を適切に把握し、当該理解に基づく取得・運用・売却方針を策定すると共に、その実践を徹底することで、顧客本位の投資運用を実現しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

【運用方針の策定および執行に係る意思決定プロセス】

- 1) 投資一任契約ごとに、業務方法書に記載した基本方針及び投資一任契約の規定等に基づいて、物件の取得・売却等の基本的な方針（「取得・売却基本方針」）を立案し、年度運用計画書及び資産管理計画書（「年度計画」）を策定しています。
- 2) 取得・売却基本方針及び年度計画は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の承認決議を経て、取締役会決議により成立します。
- 3) 物件の取得・売却時につき、上記「取得・売却基本方針」「年度計画」、投資一任契約、業務方法書、利害関係人取引規程等の社内規程に則り、投資不動産等に関するデューデリジェンスの執行、投資不動産売却時の反社チェック他、公正な投資判断と投資者保護を図るべく業務を執行しています。取得・売却時の意思決定は、投資委員会、コンプライアンス委員会にて審議・承認の後、取締役会にて決議します。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬・投資助言報酬に関しては、物件の種類・規模・地域・業務内容等を勘案し、契約ごとに顧客と協議の上で定めております。

11. その他、特記事項

PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社は、米国の金融サービス機関プルデンシャル・ファイナンシャル・グループの不動産投資運用部門であるPGIMリアルエステートの日本拠点として、業務を開始し、2016年（平成28年）5月16日に旧商号のプルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン株式会社から現在の商号に変更しました。

当社の所属するPGIMリアルエステートは、世界の主要な不動産市場を網羅し、いずれの市場においてもエクイティ又はデット形式による長年の投資実績・経験を誇り、かかる知識・経験、各地域におけるネットワークに加え、充実した調査部門を有している点で競争優位性を確立しています。PGIMリアルエステートが提供するファンドは多岐にわたり、様々なストラクチャーを用いて上場・未上場の両市場からのエクイティやデットを通じた不動産投資を提

供しています。当社は、PGIMリアルエステートの日本拠点として、国内の投資家の皆様へPGIMリアルエステートが運用するファンド・運用戦略を、また、国内外の投資家の皆様へ日本の不動産への投資機会を紹介しています。

会社名	ビーロット・アセットマネジメント株式会社		
所在地	〒 105-0004 東京都港区新橋二丁目19番10号 新橋マリンビル8階		
電話	03-6891-2526	ファックス	03-6891-2527
	HPアドレス http://bam.b-lot.co.jp/		
代表者	代表取締役社長 外川 太郎		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第2287号 登録年月日 平成21年11月24日		
協会会員番号	012-02205		
業務開始年月	平成21年8月21日	資本金	3.5億円
作成部署	コンプライアンス部	電話	03-6891-2526

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
本社	本社	東京都港区新橋二丁目19番10号 新橋マリンビル8階

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
株式会社ビーロット	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	119	198	▲161	▲572	196
2019年3月期	710	928	▲134	▲139	268
2018年3月期	581	2,201	533	182	407

5. 組織

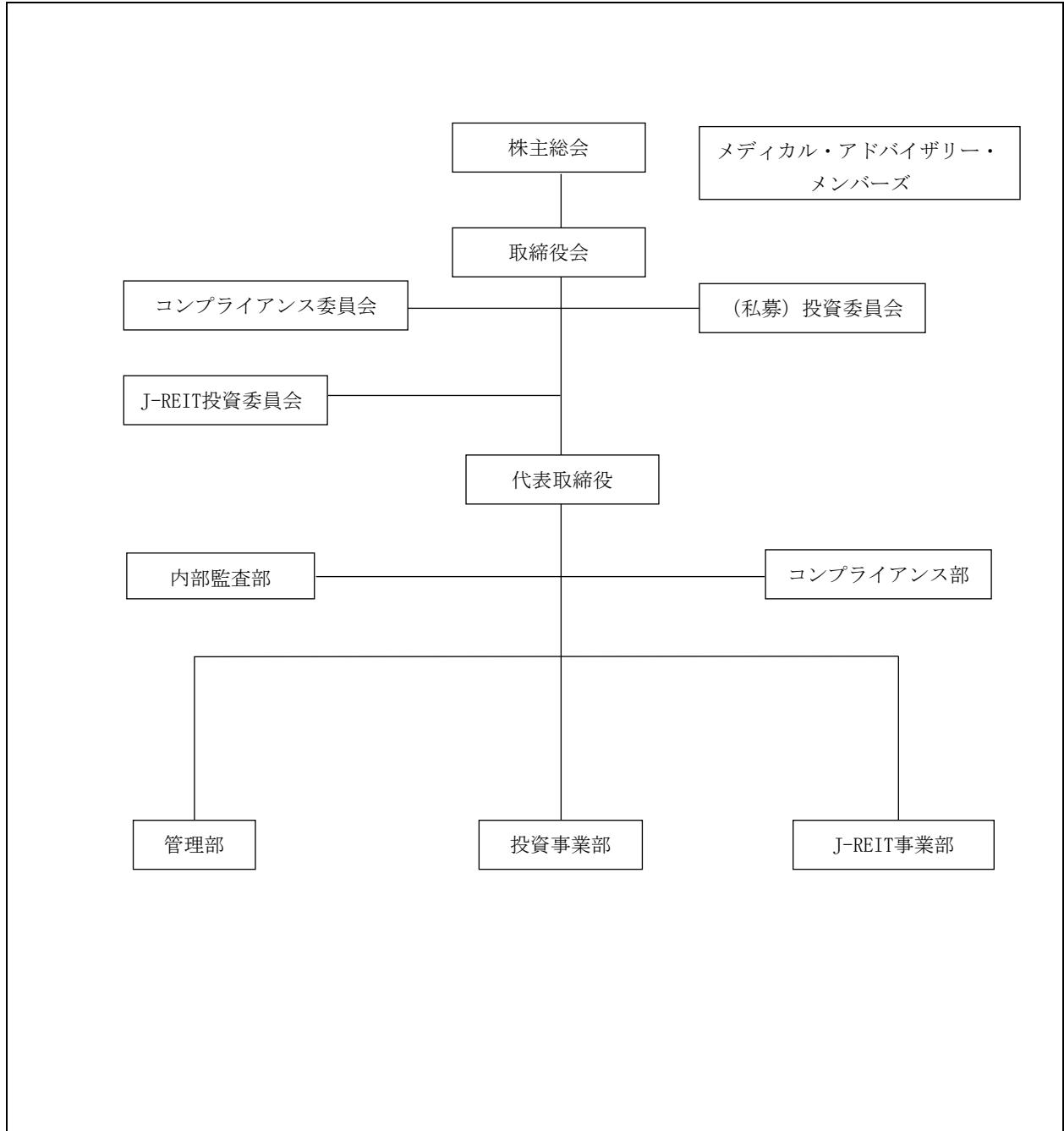
①役職員総数 12 名

②運用業務従事者数 2 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 8 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 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	-	4,364	-	9	2	13,253	18
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	1	-	4,364	-	9	2	13,253	18
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		1	-	4,364	-	9	2	13,253	18

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	-	4,364	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	-	4,364	-
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、中長期にわたり安定した収益の確保を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じて、その資産の運用を行います。
- 経済環境の急激な変化や不確定な外的要因等も勘案した長期的な運用方針のもと、持続可能性のある運用を行います。
- 投資に際しては、物件が所在するサブマーケットにおける環境の分析や、ファイナンスリスクのモニタリング、テナント満足度の向上による長期かつ安定的な関係の構築を行っていきます。

9. 投資に関する意思決定プロセス

1. 投資事業本部にて初期レビュー、第1次案件評価、デューデリジェンス等を行います。
2. 必要なクロージングプロセスを踏まえ、コンプライアンス委員会にて審議を行います。
コンプライアンス委員会の外部委員として、当社と利害関係のない弁護士及び危機管理に精通した外部専門委員を選任しております。
決議については、出席委員の3分の2以上の賛成をもって承認されることとしていますが、外部専門委員のいずれかが拒否した事案は、他の出席委員全員が承認した場合であっても否決されることとしております。
3. コンプライアンス委員会で承認された議案は、投資委員会にて審議を行います。
投資委員会の外部委員として、当社と利害関係のない不動産取引に通じた弁護士、不動産鑑定士及び公認会計士の外部専門委員を選任しております。
決議については、出席委員の3分の2以上の賛成をもって承認されることとしておりますが、外部専門委員のいずれかが拒否した事案は、他の出席委員全員が承認した場合であっても否決されることとしております。
4. 投資委員会で承認された議案は、取締役会にて審議後、決議を行います。
5. 以上の意思決定プロセスを踏まえ、投資が実行されます。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬体系は、原則として下記の通りとしています。顧客毎、個別契約毎に、顧客と協議の上、定めています。

1 運用受託報酬

(1) 契約時報酬

契約時報酬は、原則として、対象資産の取得価額に0.2%から1.5%の料率を乗じた金額（消費税別途）とする。

(2) 運用管理報酬（期中報酬）

運用管理報酬は、原則として、対象資産の取得価額に0.2%から1.0%の料率を乗じた金額（消費税別途）とする。

(3) 売却時報酬

売却時報酬は、原則として、対象資産の取得価額に0.2%から1.0%の料率を乗じた金額（消費税別途）とする。

(4) インセンティブ報酬

インセンティブ報酬は、原則として、対象資産の売却時に、以下の算式によって算出される金額（消費税別途）

$(\text{資産売却価額} - \text{資産取得価額}) \times 20\% \sim 50\%$ 程度、とする。

2 投資助言報酬（一部抜粋）

(1) 期中運用管理に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の保有期間中における顧客の保有資産の総額に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に2.0%を上限とした料率を乗じて算出した金額を受領する。

(2) 不動産関連資産の取得に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の取得価格（消費税及び地方消費税を除く。）に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に3.0%を上限とした料率を乗じて算出した金額を受領する。

11. その他、特記事項

会社名	株式会社ヒューマックス				
所在地	〒163-1422 東京都新宿区西新宿3-20-2 東京オペラシティタワー22階				
電話	03-3379-8037	ファックス	03-3379-8135		
	HPアドレス		http://www.humax.co.jp		
代表者	代表取締役社長 林 祥隆				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第2105号		登録年月日	平成20年12月22日	
協会会員番号	012-02099				
業務開始年月	昭和23年8月20日		資本金	1億円	
作成部署	投資運用部		電話	03-3379-8037	

1. 業の種別

投資運用業	1. 法第2条第8項第12号イに係る業務	②. 法第2条第8項第12号ロに係る業務
	3. 法第2条第8項第14号に係る業務	4. 法第2条第8項第15号に係る業務
投資助言・代理業	1. 法第2条第8項第11号に係る業務	2. 法第2条第8項第13号に係る業務
第一種・第二種業	1. 法第28条第1項に係る業務	②. 法第28条第2項に係る業務

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
子法人等	株式会社ワンダーテーブル	新宿区西新宿3-20-2 東京オペラシティタワー22階
子法人等	株式会社ヒューマックスシネマ	同上
子法人等	株式会社ヒューマックスエンタテインメント	同上

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
林 瑞 峰	8.22%	林 貴 史	4.21%
林 眞 帆	7.22%	林 由紀恵	4.21%
林 華 文	7.01%	林 史 文	4.21%
林 華 倫	7.01%	林 寛 史	4.21%
有限会社 光 理	5.41%	林 祥 隆	3.78%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純利益	純資産額
2020年3月期	73	6,757	2,000	1,620	19,076
2019年3月期	73	6,747	1,774	1,106	17,649
2018年3月期	73	6,331	1,218	236	16,796

5. 組織

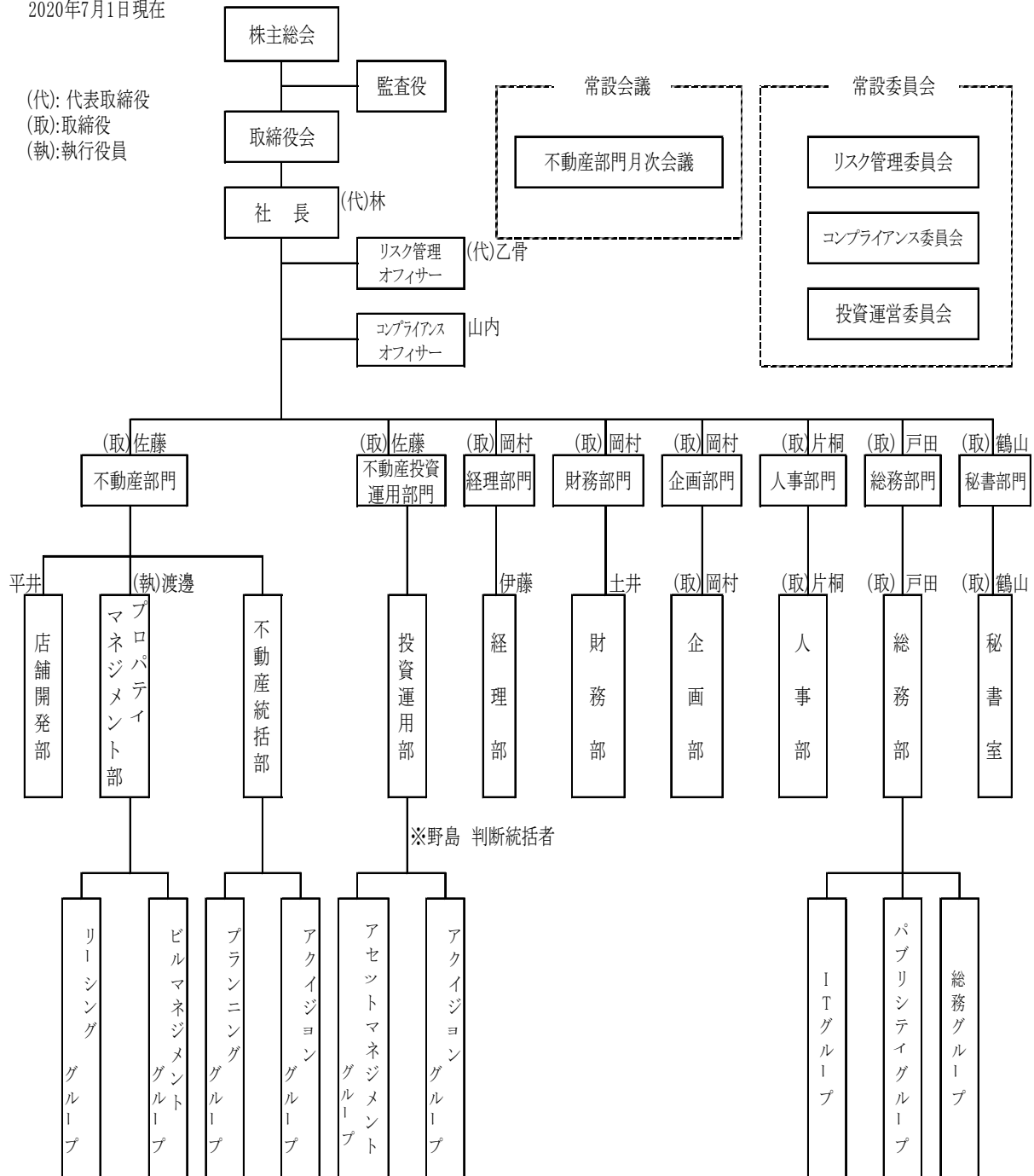
- ①役職員総数 56 名
- ②運用業務従事者数 2 名
- 内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 6 年 1 ヶ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 0 名

<組織図>

ヒューマックス組織図

2020年7月1日現在

(代): 代表取締役
(取): 取締役
(執): 執行役員



※野島マネジャーに部長権限委嘱

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	-	9,279	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	1	0	9,279	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	9,279	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	-	9,279	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	0	9,279	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）

- 当社は戦後間もなくから都内高度商業地域を中心に、飲食業やレジャー・アミューズメント業を主なテナントとする複合商業ビルの保有・運営を行ってきており、また、同時に当社を含むグループ事業会社が当社ビルの一部及び他社ビルにテナントとして入居する等、商業ビルのオーナーサイド、テナントサイド両面から事業展開してきております。
- 複合商業ビルに特化した賃貸事業を行っていることから、開発および対象業種に対するリーシング、ビルメンテナンスには長年のノウハウの蓄積があり、「商業施設PMに強いAM」が最大の特色であります。
- 投資対象を商業ビル（特に自由時間活用型業種をテナントとする複合商業ビル）に限定し、ビルコンセプトを明確にすることにより、「テナントとの共存共栄」によってビル価値の最大化を追求することをモットーとしております。
- 具体的には、ビル全体の集客力向上のためのテナントミックス、個別テナントへの適切な動線確保、テナントの独創的な店舗づくりへの環境整備、等への配慮によるテナント確保をベースに長期安定的なキャッシュフローの維持・向上に留意した運用を心がけております。
- 以上、あまりに他に類を見ない当社の独創性を強みとして、投資家の期待に応えるファンドマネジメント及びアセットマネジメントを提供していく所存です。

9. 投資に関する意思決定プロセス

資産の取得、売却に関する意思決定プロセスは以下のとおりです。

1. 起案

起案部署である投資運用部は、取得・売却候補物件を選定し、デューデリジェンス等の必要な手続きを行い、その結果を整理のうえ、取得・売却計画案をコンプライアンス委員会及び投資運営委員会へ付議します。

2. コンプライアンス委員会における審議

コンプライアンス委員会は、付議された案件について、法令、運用ガイドライン、及び各種手続きの遵守その他コンプライアンス確保の観点から審議を行い、承認の諾否を決定します。

承認されなかった案件は投資運用部へ差し戻され、同部において当該案の修正による再提出、又は廃案となります。

承認された案件は投資運営委員会に回付、付議されます。

3. 投資運営委員会における審議

投資運営委員会は、付議された案件について、運用ガイドライン、資産運用計画に適合していることを確認するとともに、デューデリジェンスの結果を踏まえた適正な取得・売却内容であるか審議を行い、承認の諾否を決定します。

承認されなかった案件は投資運用部へ差し戻され、同部において当該案の修正による再提出（事前にコンプライアンス委員会の再承認を要します。）、又は廃案となります。

承認された案件は取締役会に付議されます。

4. 取締役会における審議

取締役会は、コンプライアンス委員会・投資運営委員会で承認された取得・売却案を審議し、承認の諾否を決定します。

承認された場合は最終決定となり、承認されなかった場合は投資運用部へ差し戻され、同部において当該案の修正による再提出（事前にコンプライアンス委員会及び投資運営委員会の再承認を要します。）、又は廃案となります。

<コンプライアンス委員会>

メンバー：コンプライアンスオフィサー（委員長）、代表取締役社長、常勤取締役、監査役、外部の専門家（弁護士）

<投資運営委員会>

メンバー：代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、コンプライアンスオフィサー、投資運用部長、判断業務統括者（当社が総合不動産投資顧問業の登録にあたり「判断業務統括者」として国土交通省へ届出している者）、外部の不動産鑑定士

投資運営委員会において取得・売却の決議を行う場合は、外部の不動産鑑定士が承認しなければ決議できないこととなっております。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 報酬体系

当社は、各顧客との間で締結するアセット・マネジメント委託契約に基づく報酬を下記①～④の通りとします。但し、業務内容等を勘案して契約ごとに顧客と協議のうえ個別に定めることとします。なお、宅建業法第46条1項に規定する報酬は、②③に掲げる取得報酬又は売却報酬として収受するものとします。

① 期中運用報酬

投資物件の運用期間中、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。各計算期間末における顧客が保有する消費税抜き資産取得価額の総額 × 料率 × 各計算期間の実日数 ÷ 365日（うるう年は366日）

料率：0.5～1.0%（別途消費税）

② 取得報酬

投資物件の取得時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

資産取得価額 × 料率

料率：0.5～1.0%（別途消費税）

③ 売却報酬

投資物件の売却時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

資産売却価額 × 料率

料率：0.5～1.0%（別途消費税）

④ インセンティブ報酬

投資物件の売却時に、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領します。

（資産売却価額 － 資産取得価額）× 料率

料率：20%～50%（別途消費税）

2. 報酬の支払時期

報酬の支払時期は、原則として①～④の通りとします。但し、顧客ごとに個別に協議のうえ、定めることとします。報酬支払日は原則として四半期毎や半年毎等、定期的に定めます。

① 期中運用報酬

四半期に一度ごとの支払時期とします。

② 取得報酬

投資物件の取得時に顧客より受領します。

③ 売却報酬

投資物件の売却時に顧客より受領します。

④ インセンティブ報酬

投資物件の売却時に顧客より受領します。

11. その他、特記事項

1. 株式会社ヒューマックスは、「商業施設ビルの賃貸・管理事業」を主要事業とする企業ですが、アセットマネジメント業務にも注力し、商業ビルを投資対象とする不動産私募ファンド事業を展開してきました。
2. 商業施設ビルの運営・管理は、①テナント収入の安定化、②施設の質の維持、③テナント銘柄の選定・維持、④管理の効率化と最適化及び⑤法令遵守の徹底において、住居系・オフィス系・倉庫系等のセグメントと比較して質の異なる独特の運営・管理能力が要求されます。
3. 株式会社ヒューマックスは、長年の商業ビル賃貸事業及びグループ会社を含む飲食事業・レジャー事業・アミューズメント事業等の経営を通じて商業施設ビルの運営・管理に関する実績・ノウハウを蓄積しております。
4. 主たる投資対象を時間活用型の商業施設ビルとし、投資家の期待に応える運用を心がけていく所存です。

会社名	ヒューリックプライベートルートマネジメント株式会社				
所在地	〒 104-0061 東京都中央区銀座 6-13-16				
電話	03-3547-8301	ファックス	03-3547-8306		
	HPアドレス		https://www.hulicprm.co.jp/		
代表者	代表取締役社長 天野 雅美				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第3010号		登録年月日	2017年9月6日	
協会会員番号	012-02879				
業務開始年月	2017年11月1日		資本金	1億円	
作成部署	企画管理部		電話	03-3547-8301	

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
ヒューリック株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

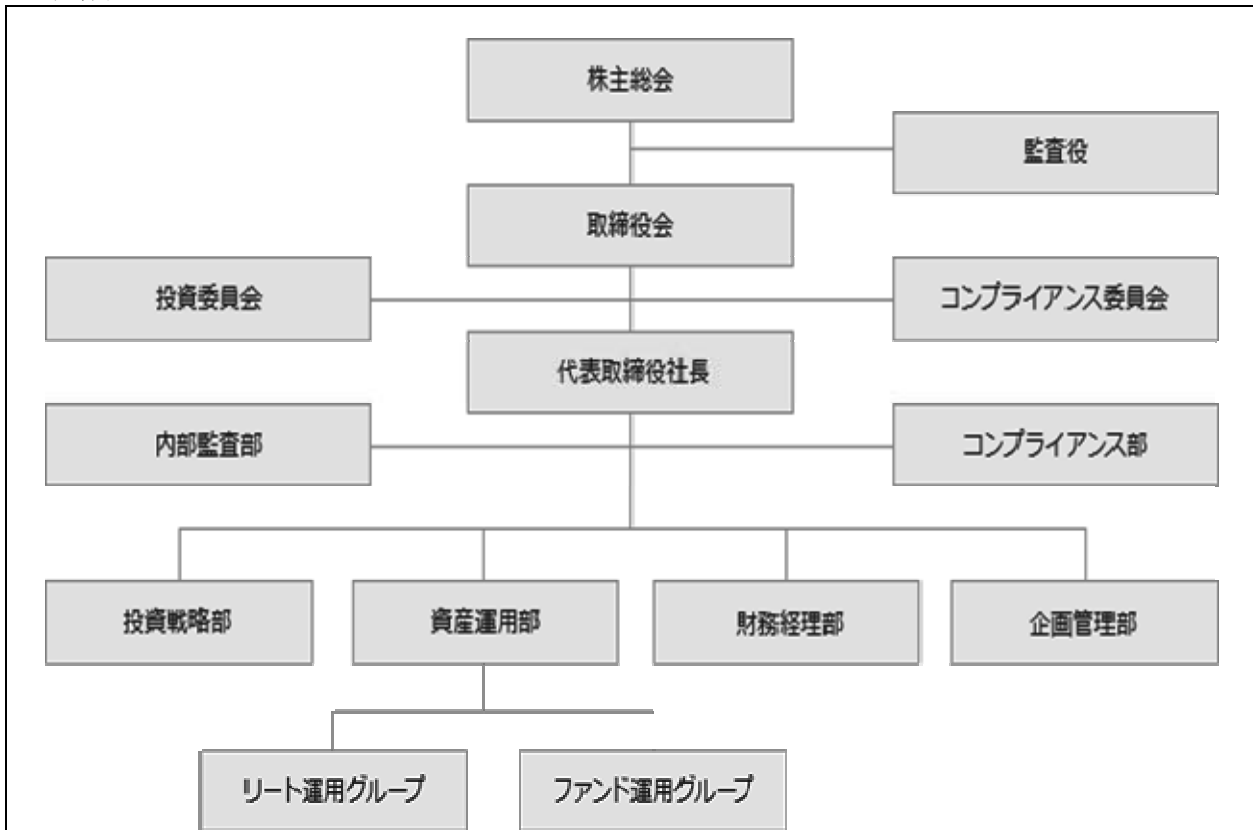
（単位：百万円）

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	66	589	310	201	538
2018年12月期	-	418	125	80	365
2017年12月期	-	332	129	85	285

5. 組織

- ①役職員総数 13 名
- ②運用業務従事者数 7 名
- 内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 13 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 5 名

<組織図>



組織名称		主要業務
投資戦略部		私募リート及び私募ファンドの投資対象資産の調査・デューディリジェンス 私募リート及び私募ファンドの取得・売却関連業務
資産運用部	リート運用グループ	私募リートに関して以下の業務を実施 運用資産の取得売却判断 ポートフォリオ構築 保有資産の運用・資産管理・修繕策定実施
	ファンド運用グループ	私募ファンドに関して以下の業務を実施 運用資産の取得売却判断 ポートフォリオ構築 保有資産の運用・資産管理・修繕策定実施 資金調達、財務経理、投資家対応
財務経理部		私募リートに関して以下の業務を実施 運用ガイドライン等のうち、資金計画・財務方針等に係る項目の策定 資金調達に関する事項 財務・経理
企画管理部		私募リートに関して以下の業務を実施 投資主対応、IR、広報 ディスクロージャーに関する事項 株主総会及び取締役会の運営 リスク管理統括 企画、人事、労務 官庁等への諸届に関する事項
コンプライアンス部		コンプライアンス体制の確立及び法令遵守に関する事項 コンプライアンスマニュアルの策定及び見直し コンプライアンスに関する社内研修・指導
内部監査部		内部監査統括 内部監査の方針、計画の策定及び実施 内部監査報告書及び改善指示書兼報告書の作成

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		9,405					
	その他								
	国内 合計	1		9,405					
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計								
総合計		1		9,405					

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		9,405	
国内 その他				
国内 合計	1		9,405	
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）

「ヒューリックグループによるサポート」、「中長期安定キャッシュフロー重視のポートフォリオ」、「安定的且つ健全な財務運営」の3つの柱をベースに、中長期的な収益の維持・向上と運用資産の規模と価値の成長を目指します。

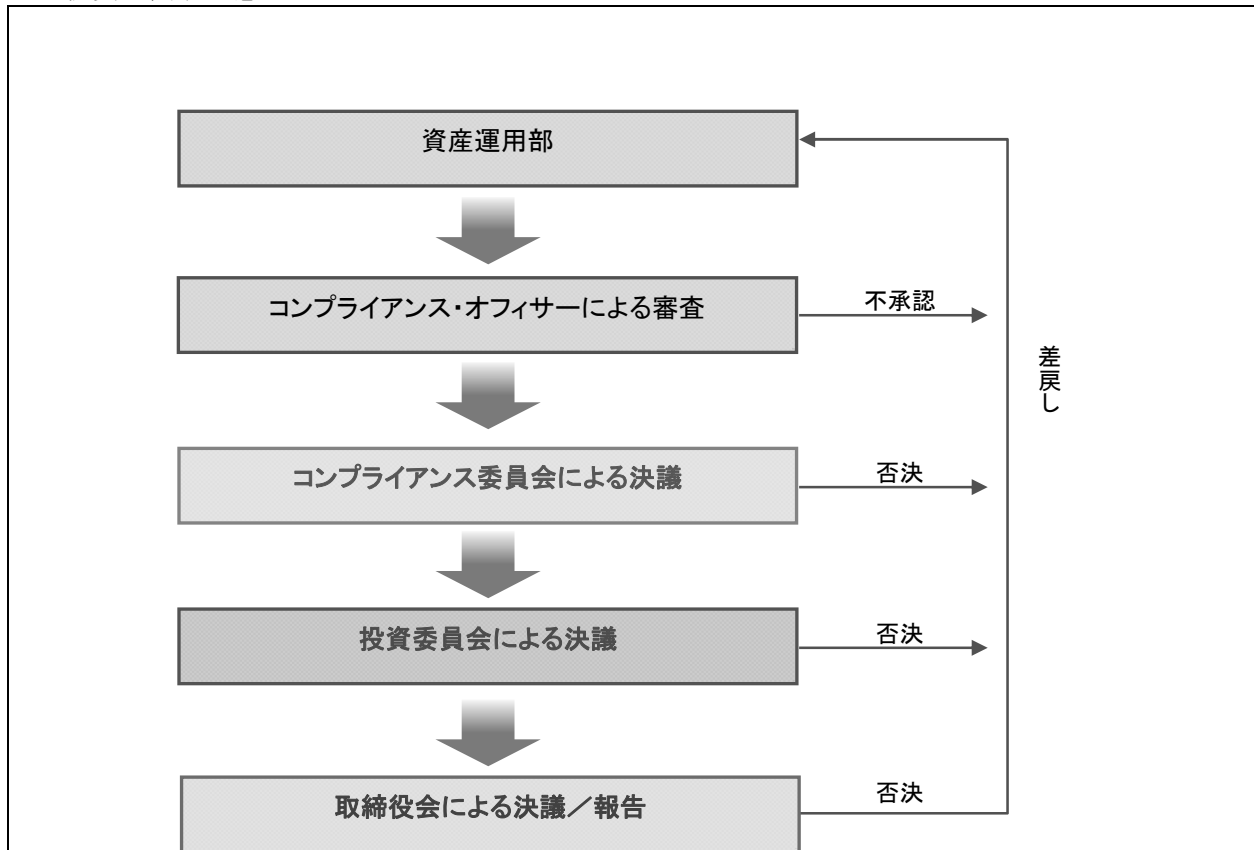
ヒューリックグループは、半世紀以上にわたって都心に保有する多くのオフィスビルを中心とした不動産事業を営み、2014年に上場リート事業に参画しました。

加えて不動産投資市場においては、機関投資家の間で「投資口価格の価格変動リスクが比較的小さく」、かつ、「出口リスクを心配することなく長期安定的に運用することが可能な」、私募リートへの関心や投資意欲が高まっていると認識し、2016年当社を設立し翌2017年11月にオープン・エンド型投資法人スキームによる私募リート事業をスタートしました。

当社が私募リート事業を通じて投資家との対話を重ねる中で、中央機関投資家はコア型の不動産私募ファンドへの投資ニーズも高いことを認識し、2018年12月私募ファンド事業へ参入しました。

ヒューリックグループは、資産運用事業に私募ファンドを加えることで、それぞれの特性を活かした不動産投資商品をバランスよく提供し、投資家のニーズに応じていくとともに、不動産投資市場の更なる発展と活性化に貢献して参ります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



	投資委員会	コンプライアンス委員会
構成員	委員長：社長 委員：取締役、投資運用部長、財務 経理部長、企画管理部長、コンプラ イアンス・オフィサー、外部専門家 （不動産鑑定士等）	委員長：コンプライアンス・オフィ サー 委員：社長、取締役（非常勤を除 く）、外部専門家（弁護士等）
開催時期	委員長の招集により3ヶ月に1回以上 開催され、臨時の委員会は委員長が 必要と判断した場合に随時開催	委員長の招集により3ヶ月に1回以上 開催され、臨時の委員会は委員長が 必要と判断した場合に随時開催
決議事項	資産の基本的な運用方針の決定・変 更 資産の取得・売却及びその条件の決 定・変更 大規模修繕計画に係る方針の決定・ 変更 資産の分配方針の決定・変更 その他重要事項	コンプライアンス規程、コンプライ アンスマニュアル、コンプライアン スプログラムの策定及び変更 コンプライアンス・オフィサーがコ ンプライアンスに疑義があると判断 した取引に関する確認・改善措置 利害関係者との取引に関する事項 その他、コンプライアンス・オフィ サーが必要と判断した事項
決議方法	コンプライアンス・オフィサー及び 、議決権を有する委員のうち過半 数の委員の出席（但し、外部専門家 の出席は必須）と議決権を有する委 員の外部専門家を含む過半数の賛成 により成立 コンプライアンス・オフィサーは審 議経過又は審議内容に問題があると 判断した場合には審議を中断の指示 が可能	議決権を有する委員の過半数が出席 し、出席した委員の全会一致により 成立 コンプライアンス・オフィサー及び 外部専門家の出席及び承認は必須 審議に基づき、議案について起案部 に差し戻しの指示が可能

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用対象、運用期間、運用手法等を勘案し、顧客との協議において個別に決定します。

11. その他、特記事項

当社 企業理念

私たちは、資産運用業務を受託する企業として、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、「安心と信頼に満ちた社会」の実現、不動産投資・運用市場の健全な発展に貢献します。

1企業像

私たちは、安定的かつ健全な財務運営を基本としつつ、時代のニーズを先んじて捉え、変革とスピードをもって日々成長を遂げる企業を目指します。

2ステークホルダーへのスタンス

私たちは、ヒューリックグループの総合力を活かし、全てのステークホルダーの価値創造に貢献していきます。

3ガバナンス

私たちは、企業倫理及び法令等遵守の実践に努め、利益相反対策と第三者性を確保した公正、誠実な業務運営を遂行します。

4従業員像

私たちは、一人ひとりがプロフェッショナルとして、高い品質の価値提供に努めます。

会社名	ファーストブラザーズ投資顧問株式会社		
所在地	〒 100-6325 東京都千代田区丸の内二丁目 4 番 1 号 丸の内ビルディング25階		
電話	03-5219-5380	ファックス	03-3216-1805
		HPアドレス	http://www.firstbrothers.com/about_us/fbam.html
代表者	代表取締役 吉原 知紀		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第2600号		
登録年月日	平成23年12月 1 日		
協会会員番号	012-02549		
業務開始年月	平成23年12月 1 日	資本金	0.5億円
作成部署	リスクマネジメント部	電話	03-5219-5380

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
ファーストブラザーズ(株)	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

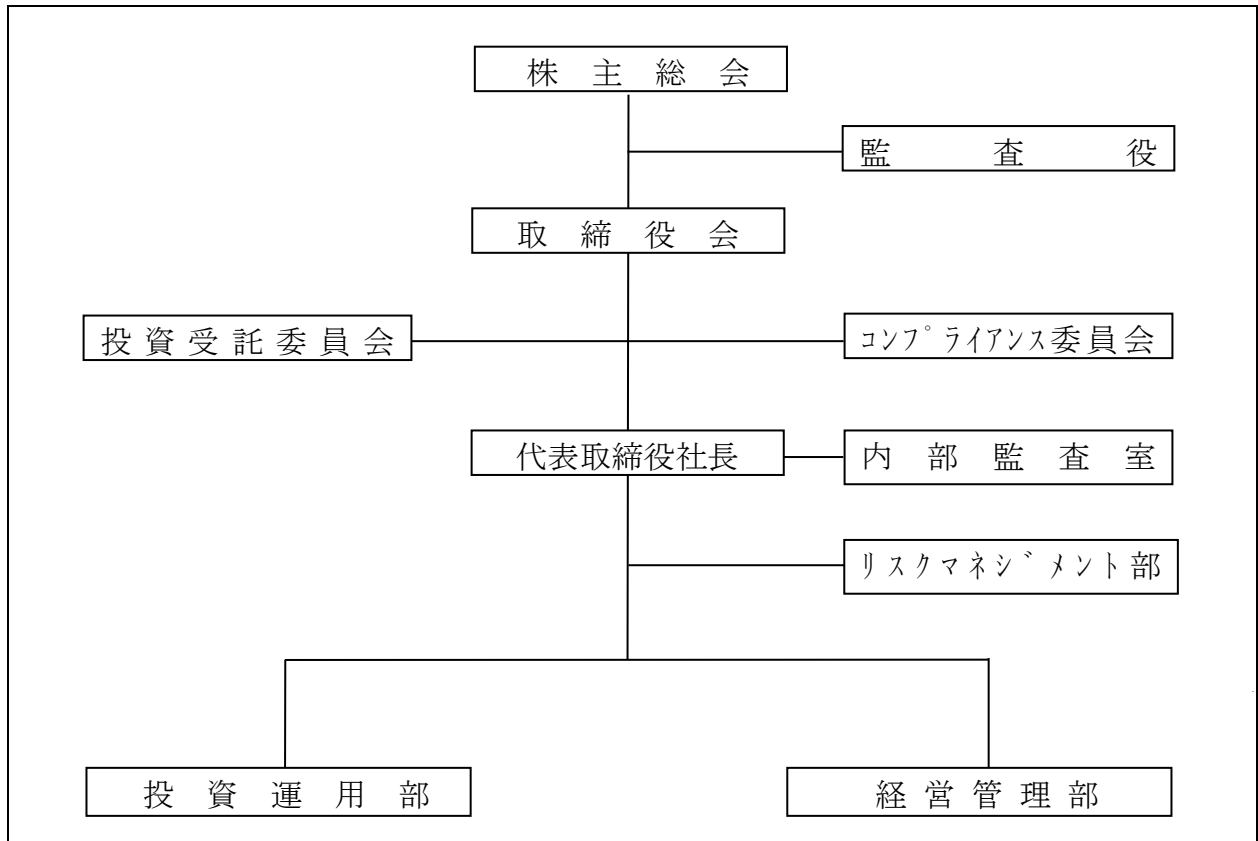
(単位:百万円)

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11月期	97	151	30	19	359
2018年11月期	47	100	16	9	339
2017年11月期	4	56	0	0	329

5. 組織

- ①役職員総数 10 名
 ②運用業務従事者数 5 名
 内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 15 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>



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	-	6,380	-	6	-	19,122	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	2	-	6,380	-	6	-	19,122	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		2	-	6,380	-	6	-	19,122	-

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	-	6,380	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	2	-	6,380	-
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）

主な運用対象

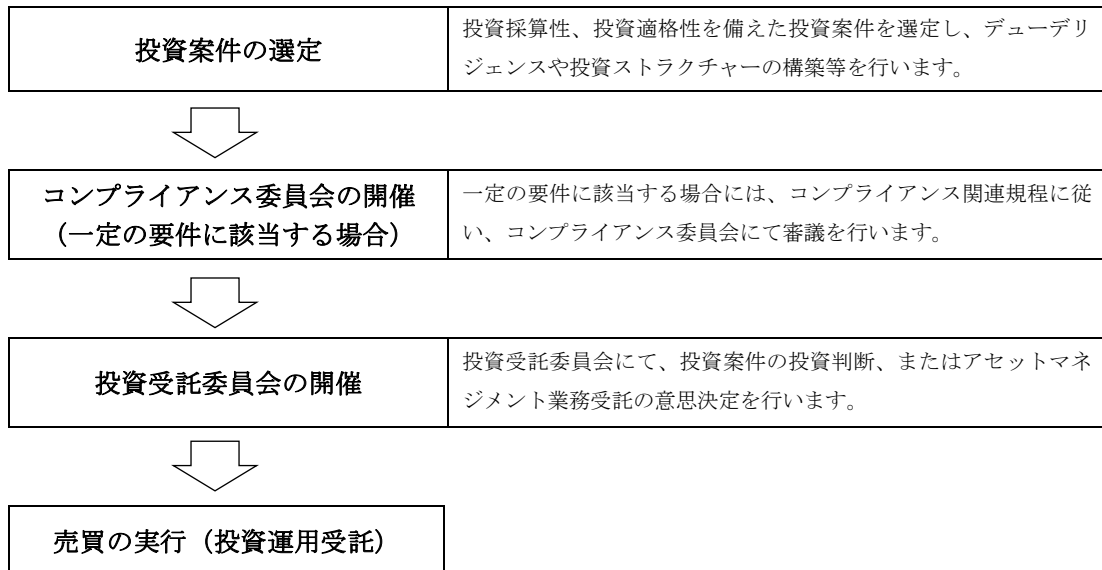
当社は、主に流動性の比較的高い、首都圏及び大都市圏のオフィスビル、商業施設、及びレジデンスを投資対象としてオポチュニスティック型の投資運用を行うことを得意としております。現在は、不動産市況が高値安定状態にあることから、クライアントファーストを徹底すべく、取得については慎重な姿勢で臨んでおります。

コンプライアンスの徹底

当社は、コンプライアンスを重視した管理運営体制を構築しております。リスクマネジメント部が、日常の法令遵守状況を監視するとともに、投資運用業務全般のリスク管理を行っております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資及び投資運用受託に関するプロセスは、以下の通りであります。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資案件の特性や業務内容等を勘案してクライアントと協議の上、契約ごとに個別に定めております。

会社名	ファンドクリエーション・アール・エム株式会社				
所在地	〒 102-0083 東京都千代田区麹町 1-4 半蔵門ファーストビル 5階				
電話	03-5212-5191	ファックス	03-5212-5192		
		HPアドレス	http://www.fcrm.co.jp/		
代表者	代表取締役 永山 正司				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第1867号		登録年月日	平成20年 5月28日	
協会会員番号	012-02076				
業務開始年月	平成20年 7月 1日		資本金	2億円	
作成部署	管理部		電話	03-5212-5191	

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)ファンドクリエーション・グループ	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

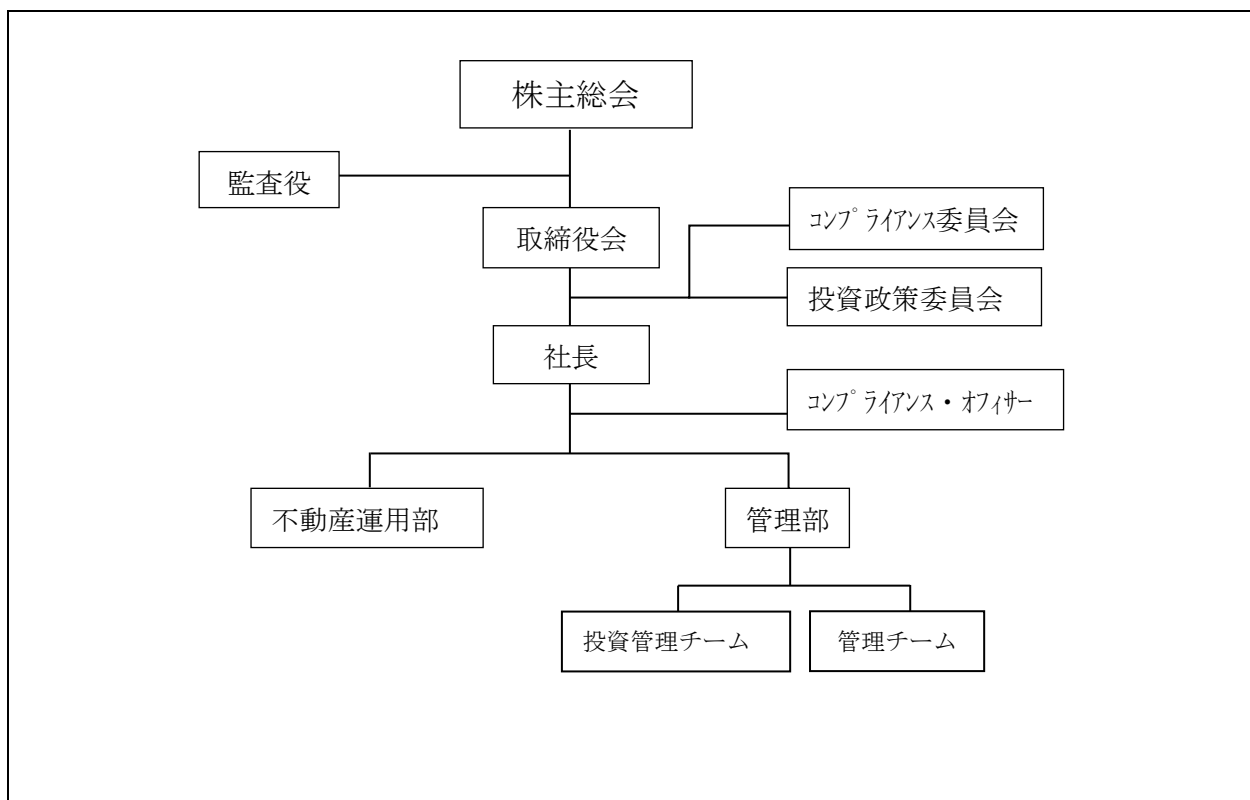
（単位：百万円）

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11月期	264	272	196	135	347
2018年11月期	113	113	9	4	212
2017年11月期	73	73	△ 13	△ 8	207

5. 組織

- ①役職員総数 8 名
- ②運用業務従事者数 2 名
内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 14 年 ____ 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

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	2	11,307	4,592	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	5	2	11,307	4,592	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		5	2	11,307	4,592	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	5	2	11,307	4,592
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	5	2	11,307	4,592
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、総合不動産投資顧問業及び金融商品取引法に基づく投資運用業（不動産関連特定投資運用業）を行う会社として、株式会社ファンドクリエーションの全額出資により設立され、平成20年7月に営業を開始いたしました。その後、平成21年7月に純粋持株会社である株式会社ファンドクリエーショングループが設立され、当社は同年8月に同社の完全子会社となっております。

母体企業である株式会社ファンドクリエーションは、「投資家と投資対象の二つの主体を、ファンドを通じて結び付けたい」との思いに立ち、不動産のみならず投資家のニーズに合致する様々なアセットを投資対象とする新しいファンドを、個人または機関投資家の目線で開発してまいりました。当社では、母体企業において培われた不動産アセットマネジメントの専門的ノウハウを継承・深化させ、投資家の皆様の為の戦略的な不動産関連資産の運用と厳格な資産管理を行っております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資一任契約に基づいて受託する契約資産の投資・運用については、下記のと通りの審議・意思決定プロセスを経ております。

- ① 不動産運用部による投資・運用または売却資産の調査・分析
↓
- ② 不動産運用部による投資・運用または売却資産原案の起案
↓
- ③ コンプライアンス委員会（※1）による投資政策員会議案の事前審議・決議承認
↓
- ④ 投資政策委員会（※2）による審議・決議承認
↓
- ⑤ 不動産運用部による決議承認事項の実行

※1 コンプライアンス委員会

コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、取締役、監査役、各部長、拒否権を持つ外部委員（弁護士）により構成され、投資政策委員会に上程される審議事項は全てコンプライアンス委員会における事前審議・承認決議を経ることを前提としています。

※2 投資政策委員会

代表取締役社長を委員長とし、取締役、不動産運用部長、管理部長、判断業務統括者、拒否権を持つコンプライアンス・オフィサー及び外部委員（不動産鑑定士）により構成され、必要に応じて当社の従業員、または社外の有識経験者等を特別委員として取締役会にて選任いたします。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬は、顧客と個別にご相談のうえ顧客との投資一任契約に基づいて頂いております。主に運用をお任せ頂く不動産関連資産の取得金額に基づくケースの他、運用内容に応じて個別に定めるケースがあります。

会社名 フィンテックアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 141-0021 東京都品川区上大崎三丁目1番1号 目黒セントラルスクエア15階

電話 03-6456-4640 ファックス 03-6456-4641

HPアドレス <http://www.fgiam.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 吉岡 尚子

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2014号 登録年月日 平成20年8月27日

協会会員番号 012-02077

業務開始年月 平成19年12月14日 資本金 5,000万円

作成部署 コンプライアンス室 電話 03-6456-4773

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
フィンテックグローバル株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

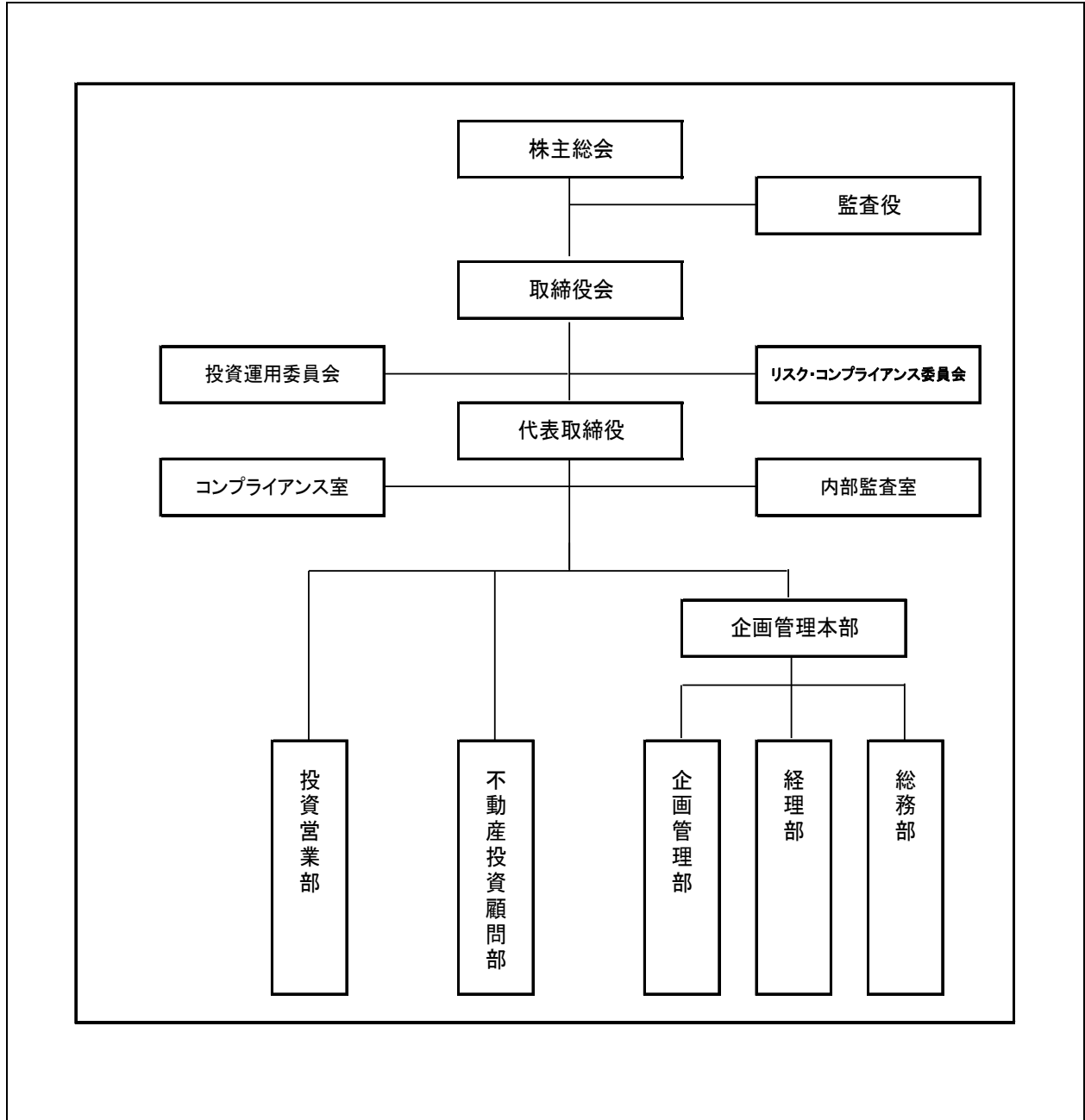
（単位：百万円）

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9月期	17	156	△86	△84	146
2018年9月期	0	230	80	52	272
2017年9月期	1	198	49	28	304

5. 組織

- ①役職員総数 20 名
- ②運用業務従事者数 8 名
- 内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 12 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	1	0	788	0	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	1	0	788	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	788	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	0	788	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	1	0	788	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、「顧客本位の業務運営に関する原則」に掲げる7原則のすべてを採択し、当社の業務運営方針として公表しております。また本原則の定着に向けた取組みについても適宜開示することに努めています。

業務遂行にあたっては、例えばファンド組成・ファイナンスアレンジメント等においては、構築された広範なネットワークから入手した豊富な物件情報の的確な分析に基づき、投資家様のニーズに合致した案件紹介を含む投資戦略をご提案しておりますが、当社の特徴として当社グループ会社との連携による公的不動産（PRE）への投資機会も提供することが可能です。

また、主力業務たるアセットマネジメント業務においては、アセットタイプを問わず、稼働型・開発型・リノベーション型等の様々なアセットマネジメントを手掛けており、投資物件・投資家利益の最大化を図るべく最適な運用計画を策定し実行しております。

そのほか、当社が手掛けるバックアップアセットマネジメント、ディスポジションアレンジ、コンサルティング業務等すべての業務において、顧客のため忠実かつ善良なる管理者の注意をもって、また「顧客本位の業務運営を実現するための方針」を遵守するのみならず、金融商品取引法その他関連法規並びに契約・約款等に則り業務を遂行しております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社は、不動産投資顧問部が、SPCとの投資一任契約・投資助言契約・不動産管理処分業務委託契約・アレンジメント契約等（その名称の如何にかかわらず、総称して「AM関連業務委託契約」という。）に基づく業務（以下「AM関連業務」という。）の受託にあたり、資産運用規程の定めに従い、商品企画、投資計画策定、SPC資産運用等の投資方針を立案いたします。

また、当該立案に際しても、社内規程等及び顧客本位の業務運営方針に従い以下の事項に留意しております。

- ・ 取得した不動産情報等の適切な管理と当該情報に基づく不動産等調査の実施
- ・ 外部業者及び社外専門家への業務委託により得られた不動産等取得価格の適正性判断
- ・ 調達条件・デット及びエクイティ割合・投資家にかかる適合性原則検証・スキームの遵法性・機能性を勘案したストラクチャーの適正性判断
- ・ 社内規程に従って策定された事業計画

コンプライアンス室は、不動産投資顧問部において受託を検討もしくは実施するAM関連業務に関し、案件紹介者・外部委託業者等を含む当該案件の関係者にかかる反社会的勢力の介在、利害関係者間取引等の利益相反やマネー・ローンダリングの有無等につき、コンプライアンス上・レピュテーションリスク等の内包の有無の視点により、適宜確認し判断しております。

不動産投資顧問部は、当該AM関連業務の企画・立案及び実施にあたり、法令遵守と業務の誠実履行を含む業務適正性を図るため、リスク・コンプライアンス委員会・投資委員会・取締役会へ付議し、その受託の是非につき、これらの社内機関審議を経た上で決定されております。

なお、各委員会は、各々社内規程に基づき、法令等遵守事項やSPCより受託するAM関連業務にかかる意思決定の審議・承認を分掌しており、また、各委員会ともに、当社及び当該案件と利害関係ない外部専門家（リスク・コンプライアンス委員会は公認会計士資格も有する弁護士、投資委員会は不動産鑑定士）を特別委員として招聘し、その承認決議には当該特別委員の賛成を必須とすることで、各委員会での決議に客観性・適正性を確保しております。

各委員会の決議後、取締役会における審議・承認をもって当社内における機関決定を完了いたします。

意思決定のプロセスのいずれのステータスにおいても、策定した「顧客本位の業務運営を実現するための方針」及び金融商品取引法その他関連法令等に照らした、適正性・妥当性等の判断を行っております。また本原則の定着に向けた取組みについても適宜開示することにより、顧客との情報の非対称性を解消することを常に心掛けております。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資運用業務

[報酬額] 以下の年率を原則として契約毎に顧客と協議の上定める額

- ① 運用報酬：契約資産額に対し、年率0.10～1.00%(消費税抜)程度を原則
- ② 物件の取得・処分に関する報酬：契約資産額に対し年率0.12～2.00%（消費税抜）程度を原則

[報酬の受領時期]

- ① 運用報酬：毎月あるいは契約の規定による
- ② 物件の取得・処分に関する報酬：代金決済時あるいは契約の規定による

投資助言・代理業務

[報酬] 以下の基準に従い、契約毎に顧客と協議の上定める額

- ① 単発的取引：宅地建物取引業に定める売買代金の代理に関する報酬額を上限
- ② 継続的取引：単発的取引に準ずる

[報酬の受領時期]

- ① 単発的取引：契約の規定による
- ② 継続的取引：毎月あるいは契約の規定による

会社名	株式会社フューチャープランニング				
所在地	〒 150-0041 東京都渋谷区神南1丁目15番3号				
電話	03-5457-7561	ファックス	03-5457-0860		
	HPアドレス		www.future-planning.co.jp		
代表者	代表取締役社長 久保田 康裕				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第1474号		登録年月日	2007年9月30日	
協会会員番号	012-02566				
業務開始年月	2006年6月14日		資本金	1.0億円	
作成部署	投資運用部		電話	03-5457-7561	

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)日本石材	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	-	115	-1	0	154
2019年3月期	-	200	13	5	154
2018年3月期	-	52	1	1	148

5. 組織

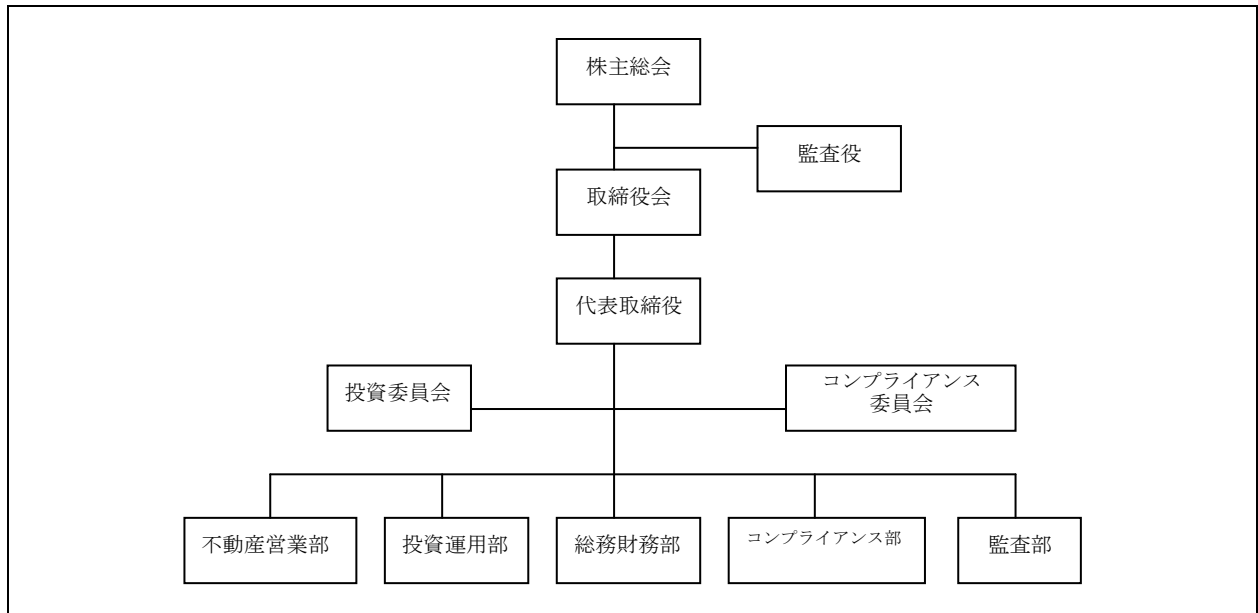
①役職員総数 9 名

②運用業務従事者数 1 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 12 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 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	-	-	-	-	-	-	-	-
	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

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

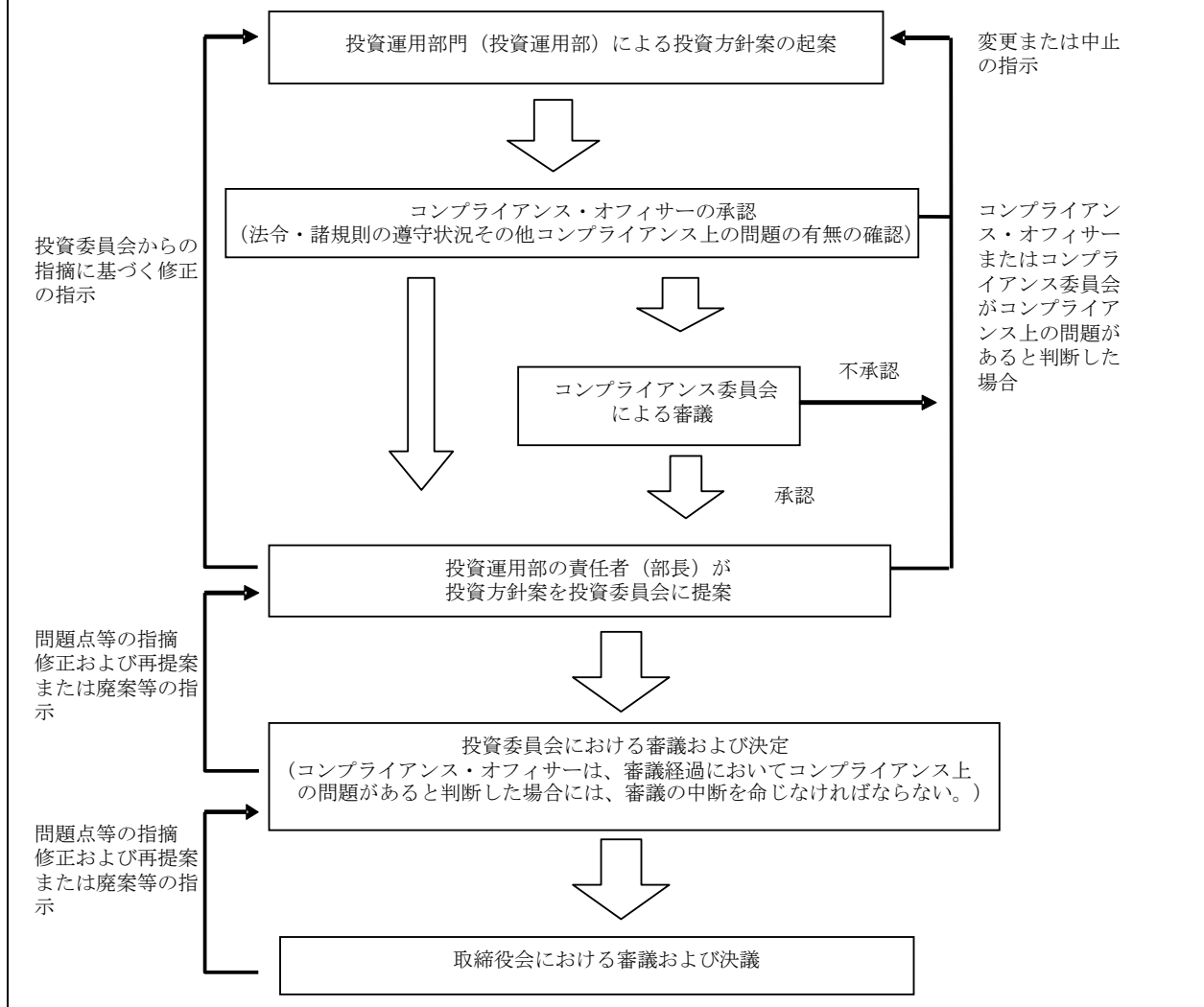
当社は、当社の行う資産運用が着実に成長することで安定した収益の確保を目指します。また、当社の投資運用の対象となる市場のみならず、金融市場、資本市場、一般的経済情勢等の外部要因も総合的に考慮した上で投資、運用を行います。なお、当社は事業に投資する「事業型ファンド」、また不動産に投資する「不動産投資ファンド」をそれぞれ運用いたします。

事業型ファンド / 当社グループは霊園開発および運営について豊富なノウハウを有しております。当社が着手した「事業型ファンド」の運用は、そうした強みをファンドビジネスに活かすための試みです。円滑なファンド運営には良好な運用資産が不可欠です。当社は運用資産とするための霊園や納骨堂（または用地）に投資します。投資対象となる霊園・納骨堂の立地、開発（建物）の状況および関係法令遵守、近隣同業の状況、当該事業への需要見込み、予想される運営費用ならびに宗教法人等霊園・納骨堂の開発・運営関係者等に関して調査、分析を行います。その上で、投資利回りや将来の環境変化等を総合的に判断して、投資対象となる事業を選定します。また、当社グループ企業が行う他事業も対象としたファンド組成も視野に入れております。

不動産投資ファンド / 投資対象となる不動産の立地、建物の状況、売買・賃貸の需要見込みおよび予想される維持・管理費用等に関して調査、分析を行います。その上で、投資利回りや将来の環境変化等を総合的に判断して、投資対象となる不動産を選定します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

資産の運用にかかる投資方針の決定、運用資産の取得、売却にかかる計画案の作成等に関する具体的な意思決定プロセスは、以下のとおりです。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資運用業務に係る報酬については、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に、次の報酬体系に基づき、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、別途顧客と協議の上決定するものとします。

①期中運用管理に係る報酬

原則、投資対象となる不動産信託受益権を含む不動産関連資産の保有期間中における当該不動産関連資産から生ずる賃料収入等の売上収入の総額または顧客の保有資産の総額に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に0.5%から5.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額。

②不動産関連資産の取得に係る報酬

原則、投資対象となる不動産信託受益権を含む不動産関連資産の取得価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に0.5%から3.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額。

③不動産関連資産の売却に係る報酬

原則、投資対象となる不動産信託受益権を含む不動産関連資産の売却価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に0.5%から3.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額。

④不動産関連資産の売却に係る成功報酬

不動産関連資産の売却時においては、上記③の報酬と共に当該不動産関連資産の売却に伴う売却利益（売却益から売買手数料、消費税等の諸経費を差し引いた額。）に応じて、アセットマネジメント契約毎にインセンティブ料率（1%から50%の範囲において定める料率。）を乗じて算出した成功報酬額。なお、不動産関連資産の売却時において、売却損失が生じた場合は、成功報酬は受領しないものとします。

11. その他、特記事項

当社は、資産運用の新しいカタチを追求する企業です。

☐ 運用は不動産を中心とし、収益性と安定性を追求します。

また、収益性と安定性のみならず社会福祉も視野に入れた各種事業も運用対象といたします。

☐ ビジネスを構築する上で、変貌するわが国の不動産市場と社会的要請となっている少子高齢化社会への対応を視野に入れ、両者のマッチングを社是としております。

会社名	プロファウンドBMSアセットマネジメント株式会社				
所在地	〒 101-0054 東京都千代田区神田錦町一丁目19番地1				
電話	03-5282-5400	ファックス	03-5282-5401		
	HPアドレス		https://www.pbam.co.jp		
代表者	代表取締役 峯島 泰樹				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第1895号 登録年月日 平成20年 6 月12日				
協会会員番号	012-02050				
業務開始年月	平成20年 7 月14日		資本金	1 億円	
作成部署	企画管理部		電話	03-5282-5400	

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
東洋プロパティ株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

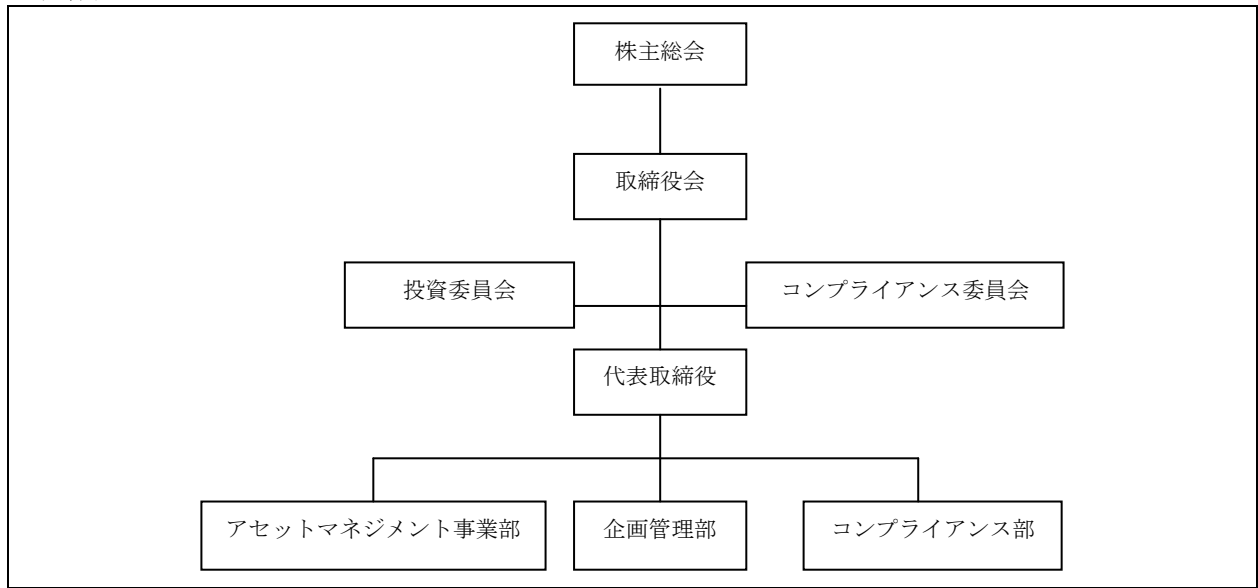
（単位：百万円）

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	141.4	315.1	192.3	125.9	383
2019年3月期	237	266	87.2	54.4	485
2018年3月期	227	274	79.4	52.4	457

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 3 名、平均経験年数 13 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 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	12	0	50,007	0	2	0	17,290	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	12	0	50,007	0	2	0	17,290	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		12	0	50,007	0	2	0	17,290	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	12	0	50,007	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	12	0	50,007	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）

投資対象資産の規模・対象エリア・用途

規 模：10億円以上とします。

エリア：主として三大都市圏並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市とします。

用 途：オフィスビル、商業施設、レジデンシャル、ホテル、物流施設、工場・研究施設等インフラ不動産を中心とします。

これらは原則であり、収益性、安定性が見込まれる投資対象資産については個別に検討、対応します。

また、稼働率のアップのためのリーシング力や物件改修に関する独自のノウハウを活用し、物件の付加価値を引き上げるオポチュニティタイプ案件にも積極的に対応します。

保有期間・運用方針

保有期間：中長期保有を原則とし、資産価値の安定的な成長を図ります。但し、ウェアハウジングなど個別案件の理由により短期間で譲渡する場合があります。

運用方針：中長期にわたる稼働率の維持・向上、費用の低減及び計画的な修繕・改善工事等に基づき、安定した収益の確保及び資産価値の維持・向上を図ります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産取得

- ① アセットマネジメント事業部は、投資対象物件を選定し、「デューデリジェンス」、「投資判断分析」を行い、更に「基本運用ガイドライン」との整合も確認した上で「取得方針」を起案します。
- ② コンプライアンス部は、「取得方針」の法令等の遵守状況を確認した上で、コンプライアンス委員会に「取得方針」を上程します。
- ③ コンプライアンス委員会承認後、「取得方針」は投資委員会に上程され、その承認を経て取締役会に上程され、その承認をもって社内の正式な「取得方針」となります。
- ④ アセットマネジメント事業部は、この承認された「取得方針」に基づいて物件所有者と取得交渉を行い、「取得条件」を確定させます。尚、同事業部は、「取得方針」に基づいて確定したこの「取得条件」を、コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会のそれぞれに報告しなければなりません。

もし、同事業部は、取得交渉の結果として「取得条件」が承認された「取得方針」の条件を超えて取得する場合は、改めてその「取得条件」を許容する「取得方針」の変更を、コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会のそれぞれから承認を得なければなりません。

運用資産売却

- ① アセットマネジメント事業部は、売却対象資産に対し所定の鑑定評価等を行い、予定売却価格、売却方法、売却スケジュール等を定めた「売却方針」を起案します。
- ② コンプライアンス部は、「売却方針」の法令等の遵守状況を確認した上で、コンプライアンス委員会に「売却方針」を上程します。
- ③ コンプライアンス委員会承認後、「売却方針」は投資委員会に上程され、その承認を経て取締役会に上程され、その承認をもって社内の正式な「売却方針」となります。
- ④ アセットマネジメント事業部は、この承認された「売却方針」に基づいて物件購入者と売却交渉を行い、「売却条件」を確定させます。尚、同事業部は、「売却方針」に基づいて確定したこの「売却条件」を、コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会のそれぞれに報告しなければなりません。

もし、同事業部は、売却交渉の結果として「売却条件」が承認された「売却方針」の条件を超えて売却する場合は、改めてその「売却条件」を許容する「売却方針」の変更を、コンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会のそれぞれから承認を得なければなりません。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資運用及び投資助言報酬について

投資運用業務並びに投資助言業務に係る報酬は、原則として、個別の契約毎に以下の項目について見積もりを行い、顧客と協議の上決定するものとします。報酬は、原則として後払いですが、契約に応じて一定期間毎に随時支払いを受ける場合もあります。

【見積もり項目】

- ① 投資対象資産額
- ② 契約期間
- ③ 投入人員
- ④ 調査実費
- ⑤ その他付帯経費

【基本報酬体系】

契約資産額の規模に応じて、一定料率を乗じ算出する方式を採用しています。

- ① 取得業務委託報酬及び取得業務助言報酬
購入価格の0.5%～2.0%相当額〔消費税別〕
- ② 資産運用管理報酬及び資産運用業務助言報酬
資産額の0.1%～0.5%相当額〔消費税別〕
- ③ 売却業務委託報酬及び売却業務助言報酬
売却価格の0.5%～2.0%相当額〔消費税別〕

また、成功報酬体系を採る場合には契約資産額の3%を上限として、別途契約で規定します。

尚、上記報酬体系は基本形であり、見積り項目その他の条件に応じて異なる報酬体系を採用する場合があります。

11. その他、特記事項

当社の強みは、グループ会社である東洋プロパティの仲介情報力やBMSのプロパティマネジメント・コンストラクションマネジメント力及び東洋ビルメンテナンスのビルマネジメント力を活かし「現場の視点に立った資産運用」が出来ることであり、これらノウハウに基づきオフィス・レジデンス・商業施設・ホテル等様々な資産に対し、賃料等収益を最大化するとともにリスク及びコストの低減を図り、中長期的な観点から資産の最適な運用を図ることが出来ます。

また、他社との連携にも積極的に取り組み、投資対象物件に応じて、それぞれの利点を生かして投資家に最大限の投資メリットを提供出来るよう取り組んでいます。

なお、親会社の東洋プロパティ(株)が10月1日付で「東洋不動産株式会社」に社名を変更することになりました。

これに伴い当社も「東洋不動産アセットマネジメント株式会社」に社名を変更します。

これにより、新・東洋不動産グループとして結束を高め、新たな総合不動産企業グループを目指してまいります。

会社名	ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社				
所在地	〒 105-0022 東京都港区海岸 1-2-20 汐留ビルディング 15階				
電話	03-6860-5501	ファックス	03-6860-5502		
	HPアドレス		http://www.hcmp.jp/		
代表者	代表取締役社長 村山 浩				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第1048号		登録年月日	2008年6月20日	
協会会員番号	012-02042				
業務開始年月	2007年2月		資本金	317百万円	
作成部署	コンプライアンス室		電話	03-6860-5501	

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
三菱UFJリース株式会社	66%		%
株式会社日本政策投資銀行	34%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

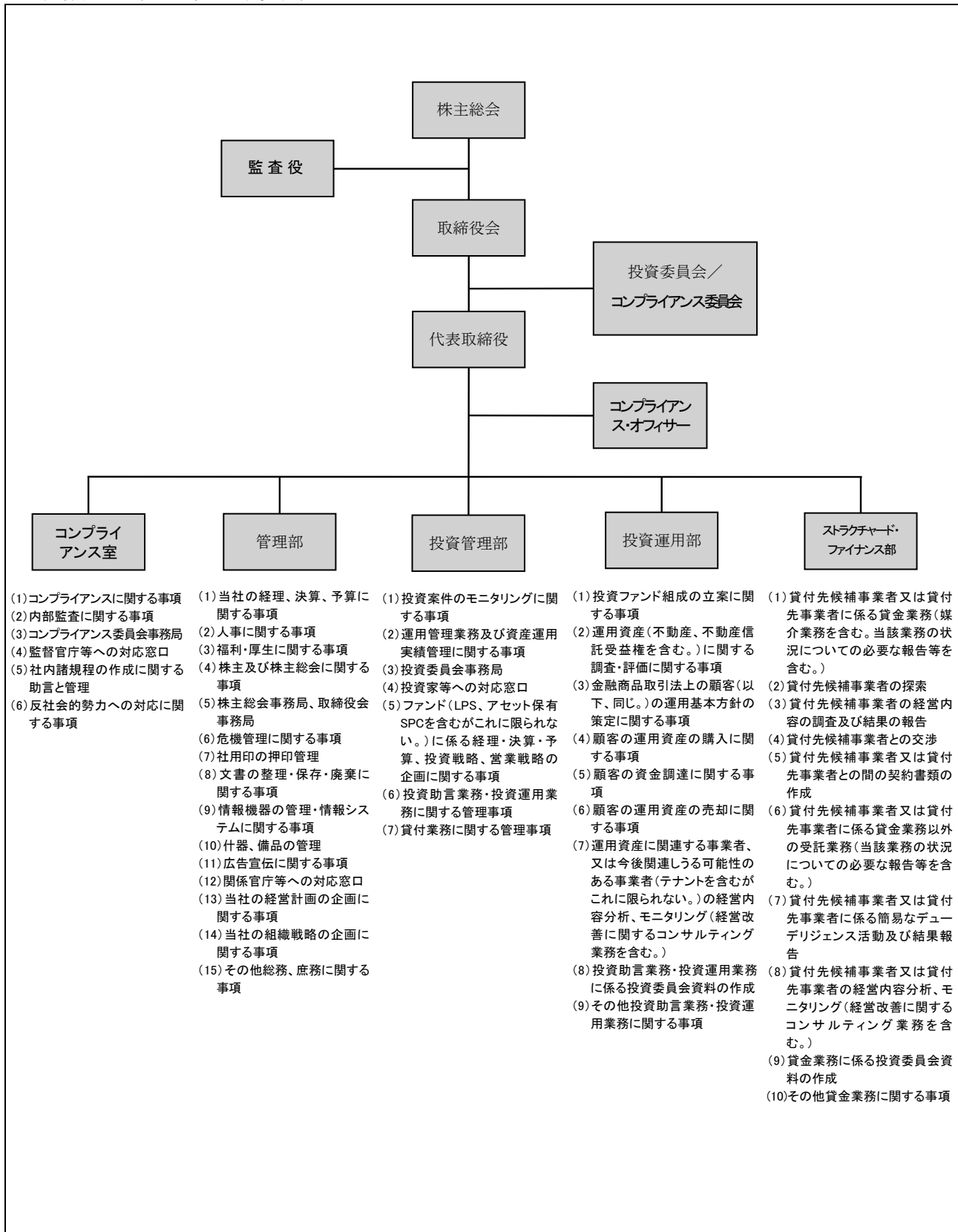
（単位：百万円）

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	37	474	33	21	373
2019年3月期	65	467	41	26	337
2018年3月期	7	358	△16	△13	293

5. 組織

- ①役職員総数 30 名
- ②運用業務従事者数 5.5 名
内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 12 年 5 カ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

<組織図> (2020年3月末現在)



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	8	4	14,559	4,550	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	8	4	14,559	4,550	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		8	4	14,559	4,550	-	-	-	-

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	8	4	14,559	4,550
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	8	4	14,559	4,550
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）

当社は株主である三菱UFJリース株式会社と株式会社日本政策投資銀行のリソースを総合的に活用し、医療法人・介護事業者向けに、事業再生・拡張のための資金のみならず、中長期の財務戦略や事業計画の策定支援等、様々な支援機能を提供することを目的としている。

当社が投資運用を行うファンドは医療・介護に特化したファンドであり、本ファンドの投資理念は以下の通りである。

- ①本ファンドの目的は、今までの間接金融では解決することができなかった医療・介護の資金調達の課題にソリューションを提供することにある。病院や介護事業者の再生に関わるファイナンスから経営改善のための資産流動化、新しい病棟建設のための開発型流動化まで、様々な資金ニーズに応えていく。
- ②ヘルスケア事業の再生や価値創出に重点を置いた投資ファンドとして、対象資産・事業ヘリスマネーを投じることで、事業継続性が困難な状況から財務的改善を促すとともに、事業の高付加価値創出を図る。
- ③各投資対象に対し、市中金融機関と本ファンドにおけるデット・エクイティの投融資ストラクチャーを最適化していくことで、三位一体となって再生事業の実現を目指す。

9. 投資に関する意思決定プロセス

- ①投資運用部は、候補案件の中から顧客の投資目的やガイドラインに照らし合わせて投資対象となり得る案件を選別する。
- ②投資運用部は、選別した案件につき、追加の必要情報（過去の財務情報及び当該年度の収支見込み情報、事業計画書、人員構成、その他経営管理資料）を入手（必要に応じて秘密保持契約を締結する。）し、さらに調査・検討した上で、引き続き顧客の投資目的に合致すると判断した案件につき、予想CFや投資案件・投資先概要及び事業計画、収支計画、投資性採算資料、その他の関係書類を作成する。
- ③投資運用部は、当該投資に関する売主等との購入意向表明書の締結、デューデリジェンス、売主等との交渉等、当該投資に関わる準備作業を開始する。なお、不動産取引の価格は、第三者機関が算定した不動産鑑定評価額に当社の定める一定範囲内での料率を乗じた額を加減して算出する。また、当社の利害関係者（当社役職員、親会社、関係会社、受託中の特別目的会社等）との取引においては、第三者機関が算定した不動産鑑定評価額に対して20%を上限とした料率を乗じた額を加減して算出する。
- ④コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の決議を要すると判断した案件については、投資委員会への上程に先立ち、コンプライアンス委員会での決議を経るものとする。但し、利害関係者取引に当たる案件に関しては、上記に関わらず、必ずコンプライアンス委員会の決議を経るものとする。
- ⑤投資委員会は上記①乃至④の結果を踏まえ、当該投資に関する可否を含めた投資内容を決定する。
- ⑥投資運用部は、上記⑤の決定を受け、当該投資の実行に必要な手続きを行う。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

①資産運用に関する報酬

投資期間中：顧客と別途合意した期間における報酬は、顧客の各事業年度の開始日における出資コミットメント金額の総額に対して、原則として1.0%～3.0%（年率）の範囲内で、別途顧客との間で合意を得た報酬率を乗じた額とする。

投資期間経過後：上記投資期間経過後の報酬は、各事業年度の開始日における各ファンド出資者の出資残高総額に対して、原則として1.0%～3.0%（年率）の範囲内で、別途顧客との間で合意を得た報酬率を乗じた額とする。

②成功報酬

顧客との協議に基づき個別の状況を勘案した上で成功報酬を個別に定めることができるものとする。基本となる報酬体系としては、顧客との間で予め設定されたIRR（内部収益率）等の運用成績指標を上回る運用収益を顧客が享受した場合において、当該差益分に対して顧客との間で合意を得た報酬率を乗じた額とする。

会社名	株式会社ボルテックス投資顧問		
所在地	〒 102-0071 東京都千代田区富士見2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム23F		
電話	03-3221-3300	ファックス	03-3239-7337
	HPアドレス		
代表者	代表取締役 辻井 知明		
金融商品取引業登録番号	(金商)第3015号	登録年月日	2018/10/4
協会会員番号	第012 - 02804号		
業務開始年月	平成29年5月2日	資本金	50,000,000
作成部署	管理部	電話	03-3221-3300

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
株式会社ボルテックス	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	203	203	111.1	72.2	176.0
2019年3月期	99	138	49.8	34.4	103.8
2018年3月期	30	30	30	19.5	69.4

5. 組織

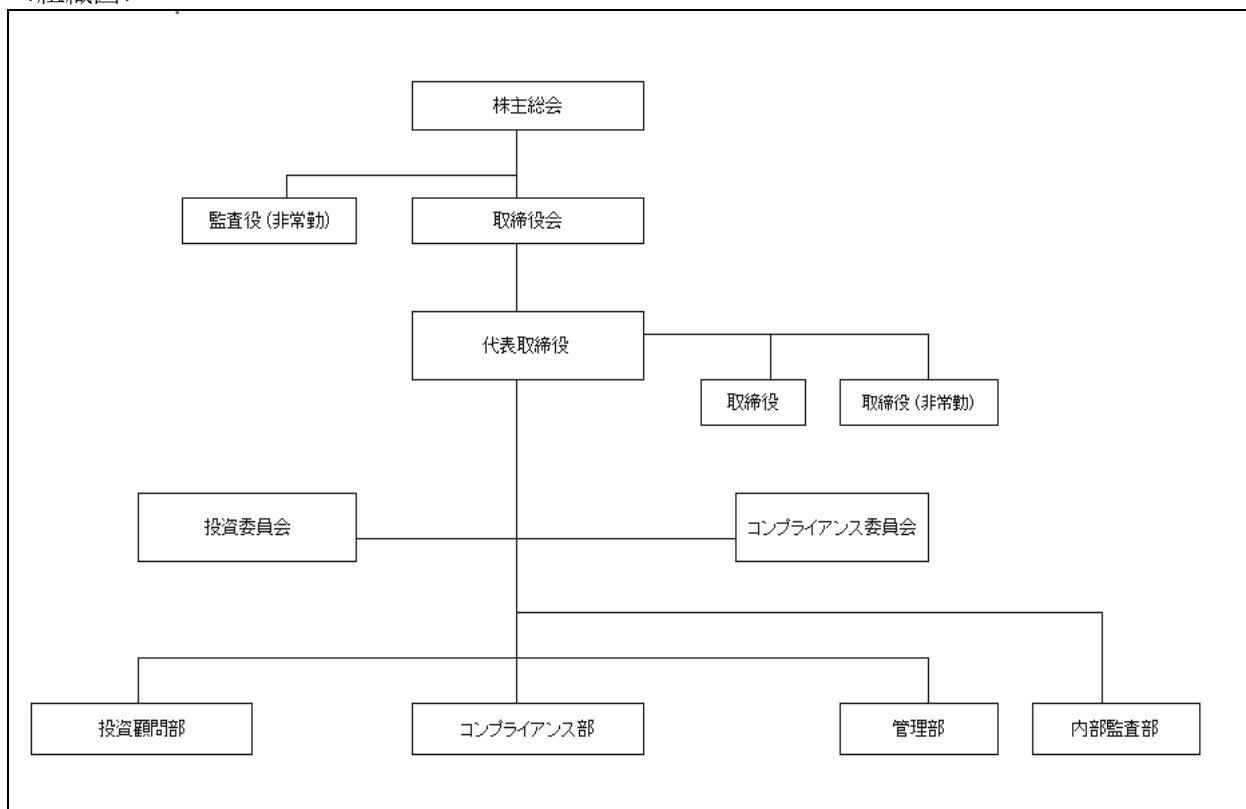
①役職員総数 9 名

②運用業務従事者数 9 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 12 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 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					3		34,356	
	その他								
	国内 合計					3		34,356	
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計								
総合計						3		34,356	

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				

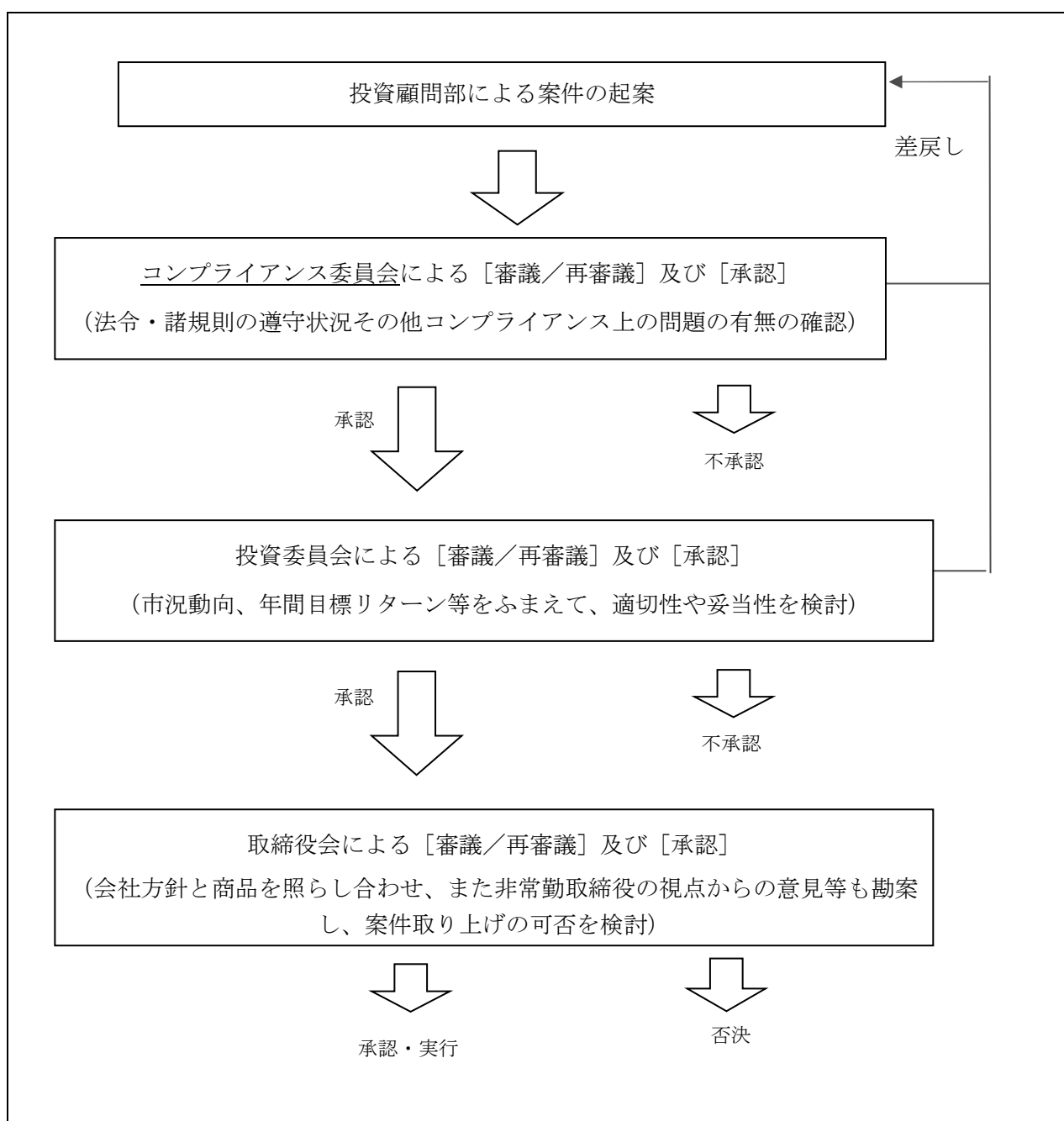
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は株式会社ボルテックスの100%子会社として、親会社ボルテックスや当社独自のネットワークや区分所有オフィスの知見・ノウハウを最大限活用してファンド事業を行っています。

不動産投資については、優良な地域の優良物件を厳選し、継続的な成長と安定した運用成果を目指します。

不動産投資の対象は、主にオフィスビルとし、資産取得にあたっては、物件の遵法性や市場の変動による投資リスクも勘案して、オポチュニスティック型からコア型まで、投資家のニーズに合わせた運用を提供いたします。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約と第二種業契約に関する報酬は、投資対象や運用手法を勘案しお客様との協議により決定します。投資助言契約についての標準的な報酬は、アクイジションフィーが取得資産額の0～2%程度、アセットマネジメントフィーが総資産額の0～2%程度、パフォーマンスフィーが収益額の0～30%程度となります。

11. その他、特記事項