

会社名	安田不動産投資顧問株式会社				
所在地	〒101-0054 東京都千代田区神田錦町二丁目1番地 T G 安田ビル5F				
電話	03-5283-1571	ファックス	03-5281-1550		
	HPアドレス		http://www.yasuda-am.co.jp		
代表者	代表取締役社長 須藤 知明				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第790号		登録年月日	平成19年9月30日	
協会会員番号	012-02044				
業務開始年月	平成16年11月		資本金	1億円	
作成部署	コンプライアンス部		電話	03-5283-1571	

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
	該当無	

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
安田不動産株式会社	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
2021年 3月期	361	376	189	123	877
2020年 3月期	276	289	123	83	769
2019年 3月期	256	271	104	69	701

5. 組織（2021年3月末日）

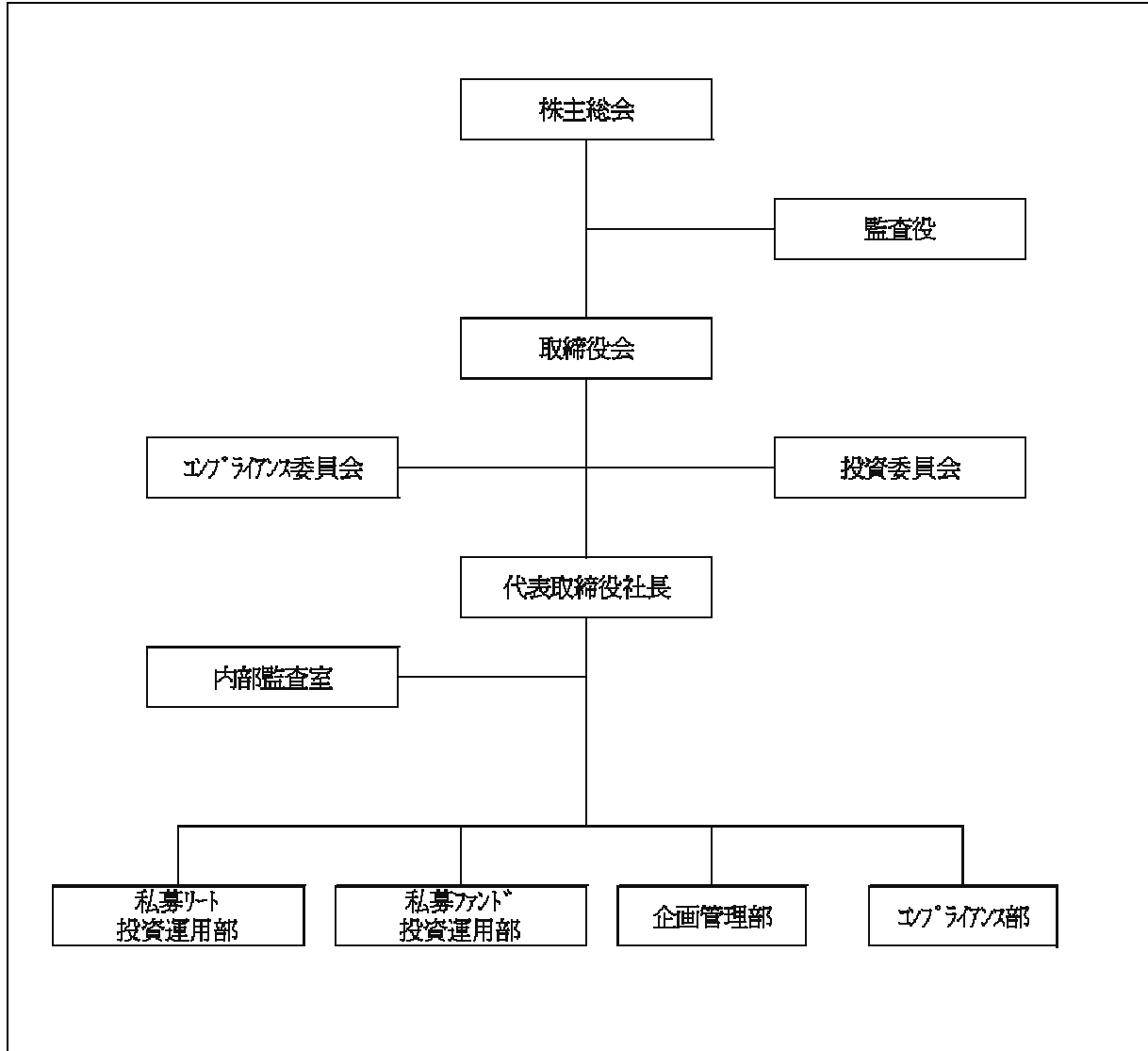
①役職員総数 14 名（うち非常勤役員2名）

②運用業務従事者数 9 名

内 ファンド・マネージャー数 名、平均経験年数 年 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 (2021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	11	-	57,517	-	1	-	4,001	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	11	0	57,517	0	1	0	4,001	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		11	0	57,517	0	1	0	4,001	0

②投資対象別運用状況 (2021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		11	-	57,517	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		11	0	57,517	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）

当社の親会社安田不動産株式会社は、1912年に旧安田財閥中核会社として創設された安田保善社をその前身として1950年に設立されました。東京都千代田区に本拠を有し『継承×創造』を社是とし、街づくり、ビル賃貸、土地賃貸を提供。着実に事業基盤を拡大してきた総合不動産会社です。

親会社の安定感ある経営、培ってきた総合的ネットワークと不動産オペレーション能力とが、当社の競争力の源泉となっています。

当社は2004年に主として私募ファンド運用を行うために設立され、運用対象は都心部オフィスビルを主軸として参りました。新たに2013年以降は、中心商業地の築古リテール不動産や、立地が良く開発事業化が将来見込める築古物件について、ご賛同いただける投資家様と私募ファンド運用していく事を手掛けております。

私達は専門的知識を切磋琢磨し、少人数ながらも経験に裏打ちされた判断力を組織的に活用して、『堅実で存在感のある不動産投資運用会社』として、投資家の皆様のご期待にお応えすべく活動を続けて参ります。

■ 投資 ～投資価値を判断する能力～

収益物件といえども、取得時には長期の先を見据えたボリュームチェックから入るなど、積み上げてきた開発や売買賃貸の知見により不動産を分析し、潜在力を引き出して参ります。

組成時に投資を吟味・厳選し、中長期設計を行うことで「安定した収益」を享受しております。

■ 運用 ～資産を保全し運用する能力～

高品質な管理運営によりテナント満足度を高め、短期的な採算ではなく、中長期的視点に立つての資産価値の維持向上に取り組んでおります。

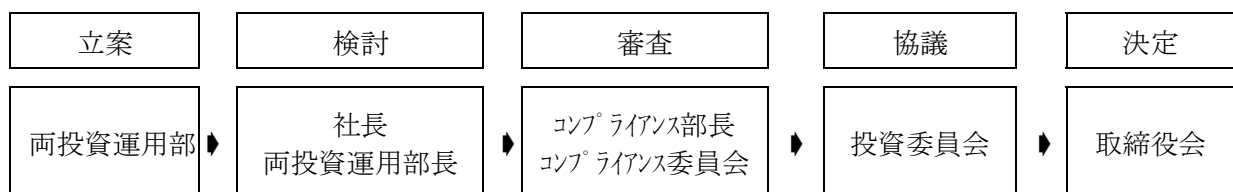
■ 行動規範 ～誠実でフェアな業務遂行～

投資家及び社会から信頼感をお寄せいただけるよう『真摯・誠実・フェア』を規範に業務遂行します。コンプライアンス態勢においては利益相反取引を殊に厳正に審査しており、リスク管理の課題については実証的に向き合い、透明かつ熱い心で乗り越えて参ります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

独自の幅広い情報ルートから収集された不動産情報に迅速な検討を加え、自主基準に定めた多角的な検証とチェックを経て、投資が意思決定されます。

- ・ 定期的な、コンプライアンス委員会には弁護士、投資委員会には不動産鑑定士が拒否権を有する外部委員として当然に出席し、リスクとリターン、遵法性等が、審査され協議されます。



投資家報告とは別に、運用開始された不動産について、会計期首ごとに中長期の運用方針を策定し直し、会計期末終了時には、運用評価および運用報告を社内審査しております。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬額は当社基準による外、投資運用対象となる原資産や、投資スキーム、業務内容が、個別案件ごとに全て異なる不動産投資の性格上からも、総合勘案のうえお客様と相談して決定しております。

会社名	ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社				
所在地	〒 101-0053 東京都千代田区神田美土代町 9-1 MD神田ビル 7 階				
電話	03-3518-9200	ファックス	03-3518-9201		
	HPアドレス		http://www.uni-asia.co.jp/		
代表者	代表取締役 戸田 幸浩				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第1836号		登録年月日	平成20年 5 月 9 日	
協会会員番号	012-02716				
業務開始年月	平成10年11月9日		資本金	1 億円	
作成部署			電話		

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
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
ユニ・アジア ホールディングス リミテッド	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

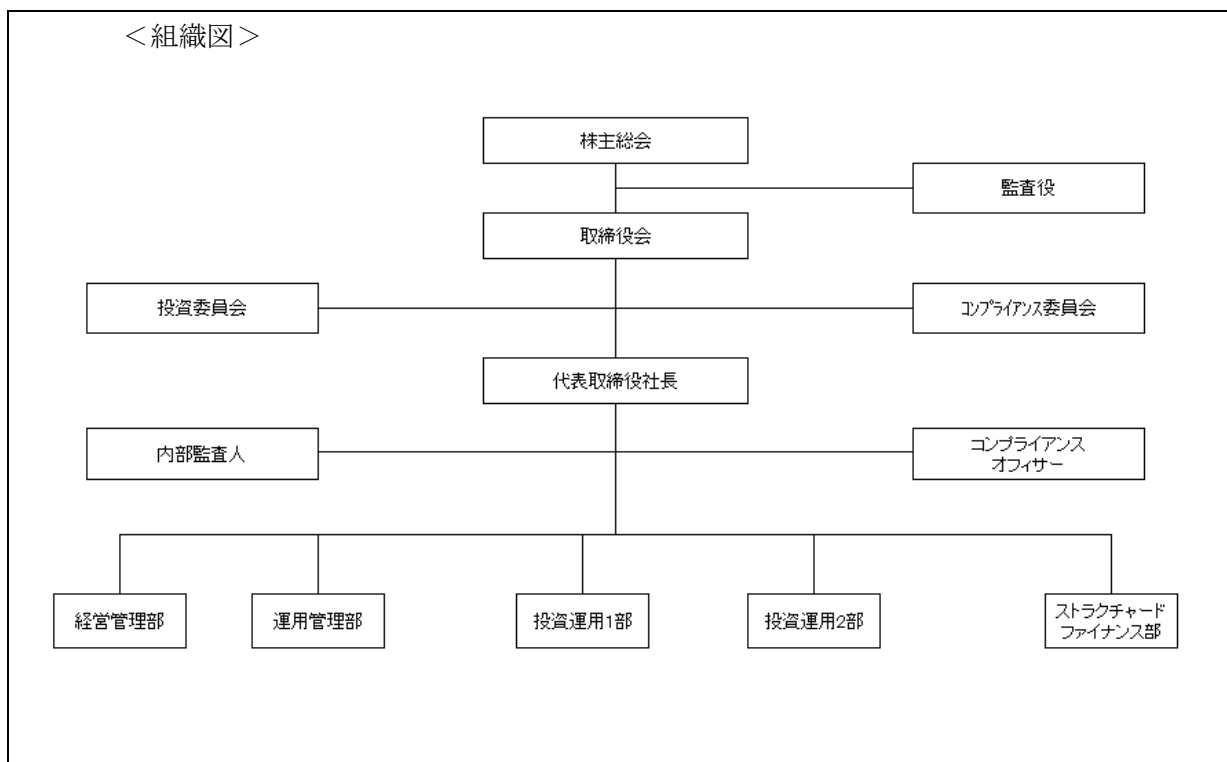
(単位:百万円)

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12月期	56	791	121	77	280
2019年12月期	110	778	164	108	203
2018年12月期	46	538	63	36	209

5. 組織

- ①役職員総数 19 名
- ②運用業務従事者数 8 名
内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 17 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 0 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (2021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	9	-	21,128	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	9	-	21,128	-	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		9	-	21,128	-	-	-	-	-

②投資対象別運用状況 (2021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	9	-	21,128	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	9	-	21,128	-
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）

確かなデューディリジェンス能力とファイナンスアレンジ能力をベースとして、主として共同住宅、ホテル、高齢者向け施設を対象としたアセットマネジメントサービスを提供しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

- ① 投資運用部（投資運用1部または投資運用2部若しくは両部共管（以下同じ））による取得候補物件の選定及び取得計画の起案
投資運用部は、取得対象となる物件を選定した上で当該物件に関する詳細なデューディリジェンスを行い、その結果を踏まえた取得計画案を策定し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- ② コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による審査
コンプライアンス・オフィサーは、投資運用部から提出された取得計画案について、法令等遵守上の問題点の有無を審査します。そして、所定の利害関係者取引に該当する場合又は重要な法令等遵守上の問題が存在するなどの理由によりコンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、さらに当該取得計画案をコンプライアンス委員会において審査します。なお、コンプライアンス委員会における決議は、全委員の3分の2以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の外部委員が必ず出席していることを要する）、出席委員の全会一致をもって行います。
以上の審査において法令等遵守上問題ありとされた取得計画案は、投資運用部に差し戻されます。
- ③ 社長決裁稟議、投資委員会及び取締役会による意思決定
コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会において承認された取得計画案については、社長決裁稟議（取得金額10億円以下）又は投資委員会（同10億円超）において、主として経済的合理性の観点から審議し、取得を決定します。但し、取得金額が30億円を超える取得計画案については、投資委員会の承認後に取締役会での決議を要するものとしています。また、取得金額がデューディリジェンス上の不動産評価額を超える場合には、さらに上位機関（社長、投資委員会、取締役会の順による）による決議を要するものとしています。

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て、契約毎に顧客と協議の上定めています。

11. その他、特記事項

ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社は、シンガポール株式市場の上場会社であるUNI-ASIA GROUP LIMITEDを中核としたUNI-ASIAグループの一翼を担う不動産アセットマネジメント会社です。

UNI-ASIAは、1997年に香港において邦銀出身の日本人が設立した会社であり、船舶ファイナンスを中心とするストラクチャードファイナンスのアレンジメントならびに不動産、不良債権、船舶等へのオルタナティブ投資を主要な事業としております。

弊社は、UNI-ASIAの不動産投資部門を母体として1998年11月に設立され、以来今日まで、日本国内の住宅、ホテル、オフィス及び商業ビルを対象とした不動産投資ファンドの組成から、エクイティ、ノンリコースローンのアレンジメントならびにファンドの管理運営など一連のアセットマネジメント業務を手掛け、着実な実績を積み重ねてまいりました。

今後も、これまでの豊富な投資実績に基づく、質の高い、誠実なサービスを提供し、投資家の皆様から一層の信頼を頂けるよう、全社一丸となり努力してまいります。

会社名	リアルリンク国際投資顧問株式会社				
所在地	〒160-0004 東京都新宿区四谷一丁目4番地 四谷駅前ビル5階				
電話	03-5919-3743	ファックス	03-5919-3742		
	HPアドレス		https://www.rl-advisors.co.jp/		
代表者	代表取締役 漆間 裕隆				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第828号 登録年月日 平成19年9月30日				
協会会員番号	012-02803				
業務開始年月	平成14年11月27日	資本金	5,356万円		
作成部署	内部監査室	電話	03-5919-3743		

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	シービーコーポレーション 合同会社	東京都新宿区四谷一丁目4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
PIAホールディング株式会社	100%		

4. 財務状況（直近3年度分）

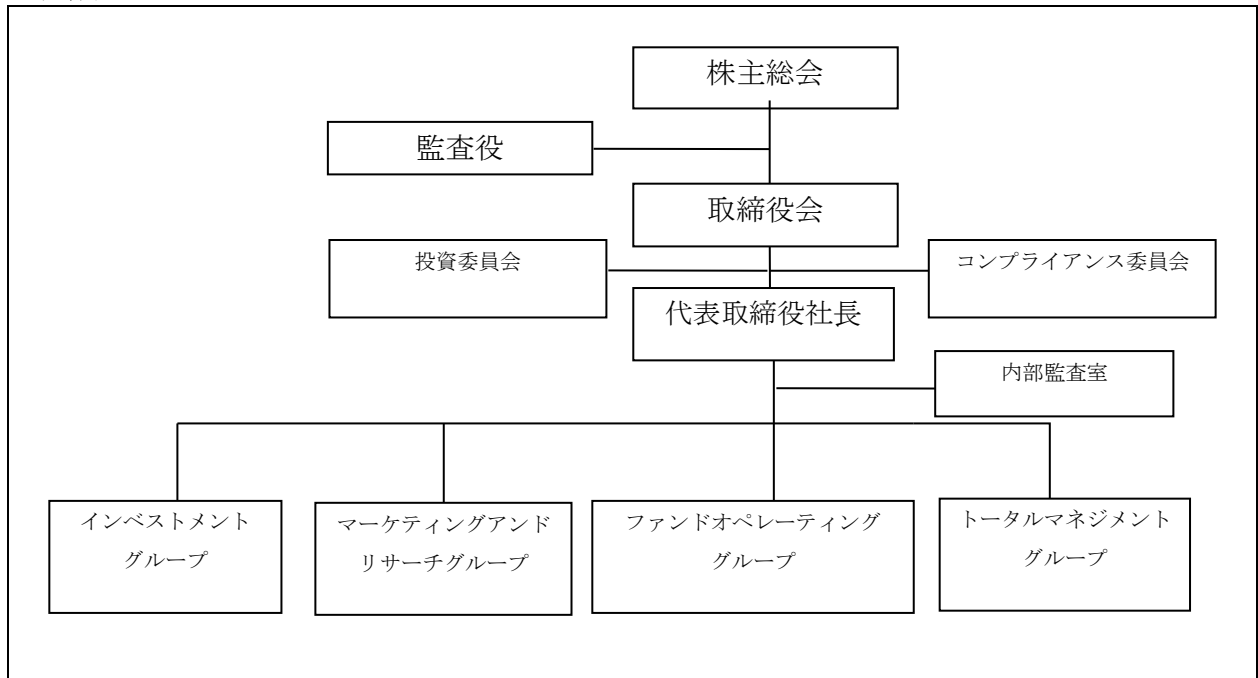
（単位：百万円）

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12月期	346	441	78	53	284
2019年12月期	291	338	79	51	276
2018年12月期	173	174	37	65	225

5. 組織

- ①役職員総数 18 名
- ②運用業務従事者数 6 名
内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 12 年 3 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（2021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	44	—	179,766	—	1	—	4,253	—
	その他	20	—	42,333	—	5	—	5,051	—
	国内 合計	64	—	222,099	—	6	—	9,304	—
海外	不動産関連有価証券	3	—	4,364	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	3	—	4,364	—	—	—	—	—
総合計		67	—	226,463	—	6	—	9,304	—

②投資対象別運用状況（2021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	44	—	179,766	—
国内その他	20	—	42,333	—
国内合計	64	—	222,099	—
外国不動産関連有価証券特化型	3	—	4,364	—
外国その他	—	—	—	—
外国合計	3	—	4,364	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバルその他	—	—	—	—
グローバル合計	—	—	—	—

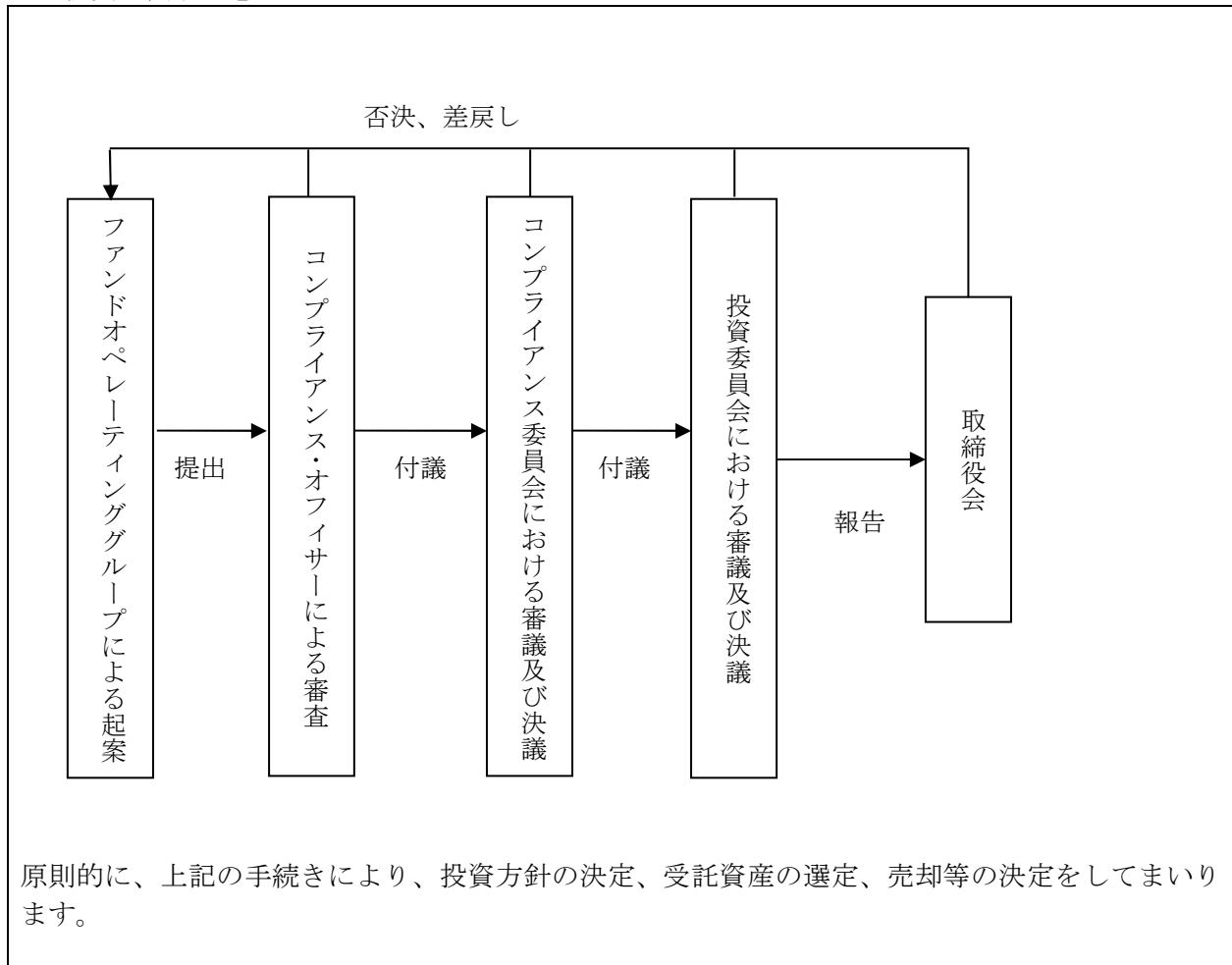
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社では、主に開発型の不動産やインベストメント型の不動産を扱ったファンドアレンジメント業務、アセットマネジメント業務等を展開しています。不動産の取得から運営・管理、売却までを一貫して扱うことで、資産価値の向上を実現しています。

顧客の特色としては特定投資家がほとんどであり、最近の案件では、ブリッジ型案件の取扱いが多くなっています。

2019年4月に不動産特定共同事業法の第3号及び第4号の許可を得たことから、今後は現物投資も拡大していき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



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社の投資運用業、投資助言・代理業に係る報酬は、組成時及び終了時、期中報酬等によって構成されております。報酬はファンド規模等により顧客との協議の上で個別に決定しております。

会社名	株式会社リオ・アセットマネジメント		
所在地	〒 100-0014 東京都千代田区永田町2-12-4		
電話	03-5156-8880	ファックス	03-5156-8882
	HPアドレス https://www.rio-corp.co.jp/rioam/		
代表者	代表取締役 倉橋 良介		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第2020号 登録年月日 平成20年9月5日		
協会会員番号	012-02098		
業務開始年月	平成19年10月18日	資本金	1億円
作成部署	コンプライアンス室	電話	03-5156-8880

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FLOW1	東京都千代田区永田町二丁目12番4号
子法人	株式会社RIE2	東京都千代田区永田町二丁目12番4号
子法人	合同会社BP1	東京都千代田区永田町二丁目12番4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
株式会社リオ・ホールディングス	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12月期	292	1176	164	108	527
2019年12月期	221	441	106	71	418
2018年12月期	129	244	30	20	346

5. 組織

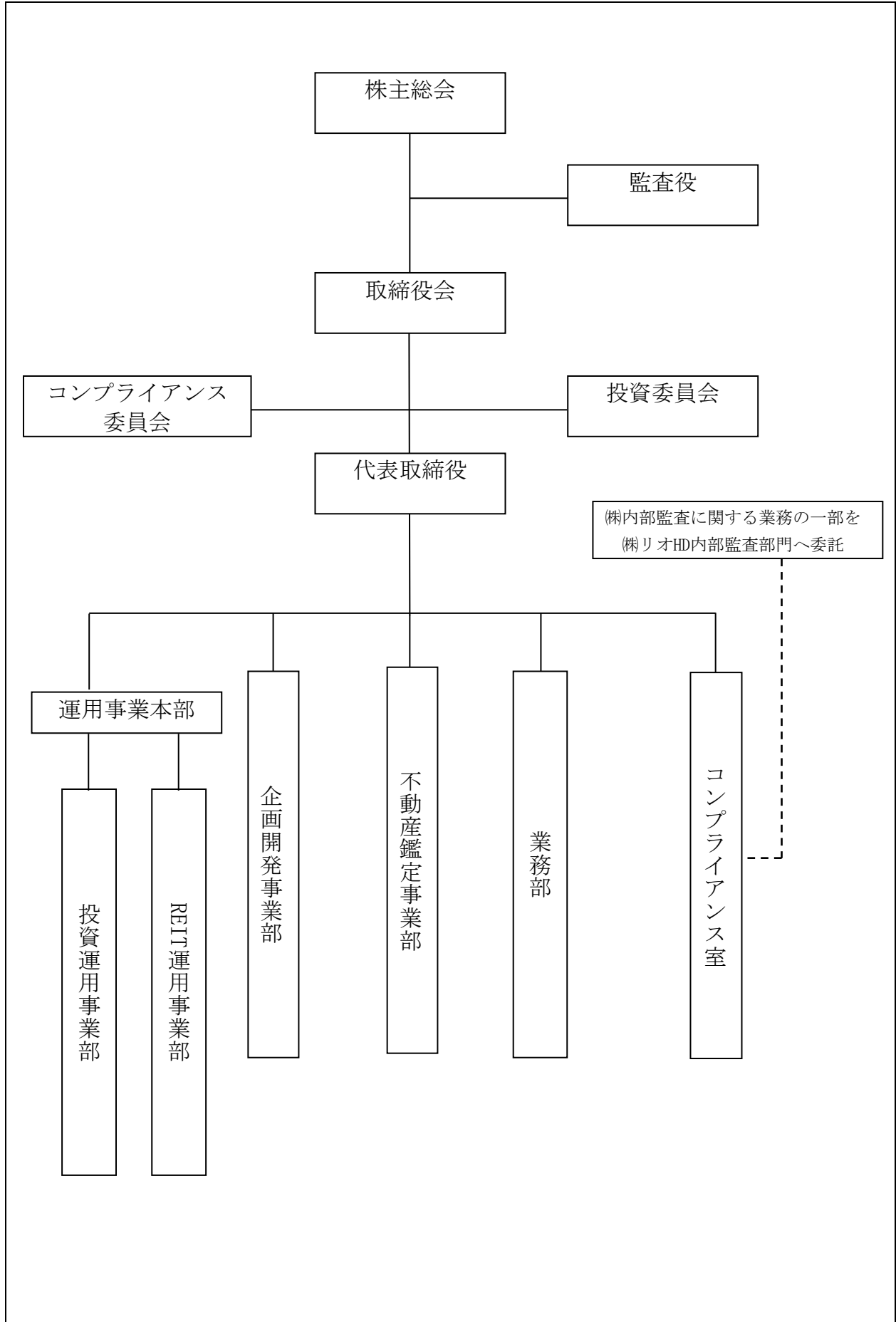
①役職員総数 19 名

②運用業務従事者数 5 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 18 年 8 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 3 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2021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	-	6,584	-	1	-	3,749	-
	その他	1	-	105	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	-	6,689	-	1	-	3,749	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
-									
総合計		6	-	6,689	-	1	-	3,749	-

②投資対象別運用状況（2021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	-	6,584	-
国内 その他	1	-	105	-
国内 合計	6	-	6,689	-
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）

《理念》

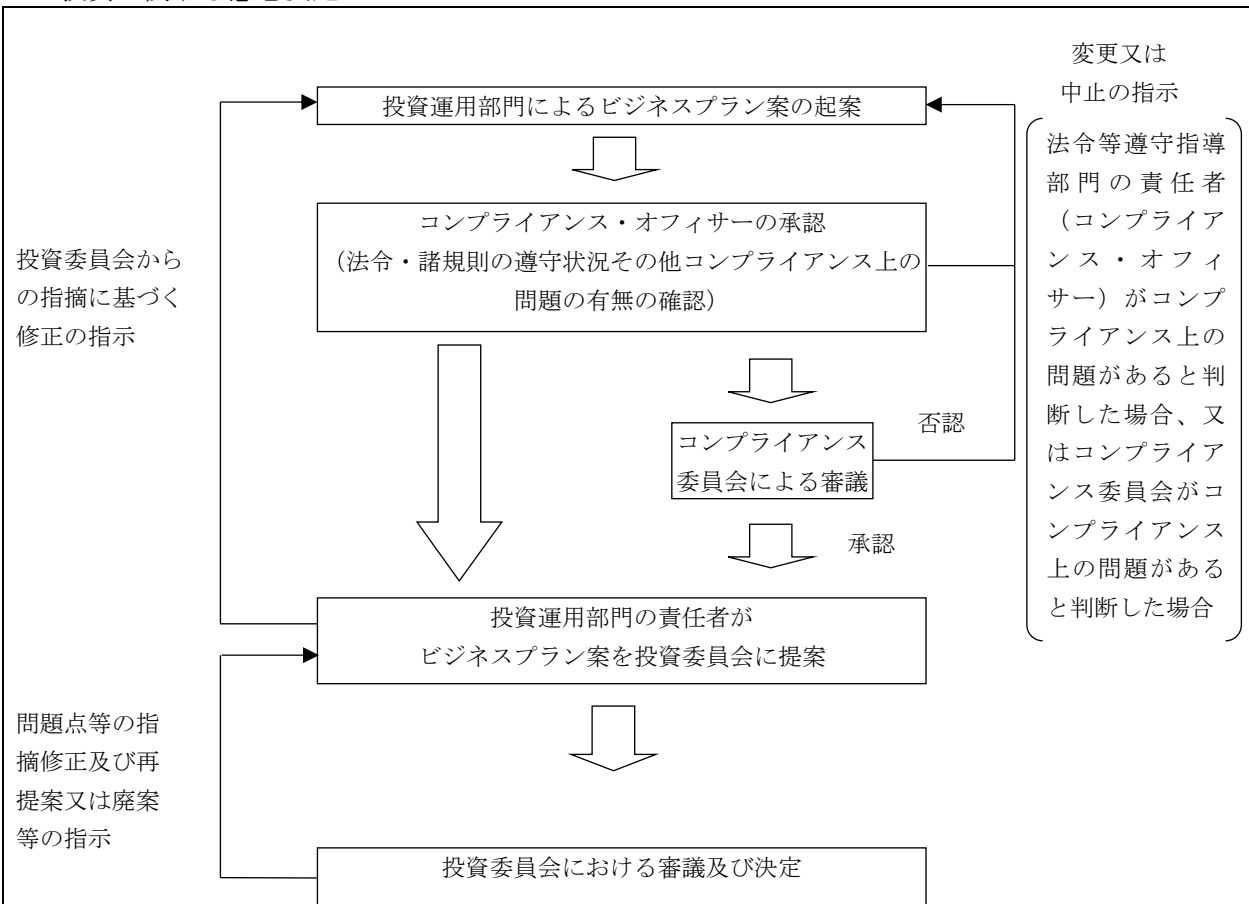
「お客様第一主義」というグループの理念に基づき、投資家のニーズに沿ったファンドを組成・運用致します。また、資産の潜在的収益力に着目して、グループで築いてきた資産運用、資産コンサルティングのノウハウを最大限に活用し、投資家の収益最大化を目指します。なお、業務にあたっては、グループ各社との利害関係取引、利益相反取引等を厳正に審査し、適正かつ公正な運用を致します。

《運用スタイル》

中小規模のコア型からバリューアッド型まで各種の資産を対象にします。

また、首都圏や地方政令指定都市を中心にポートフォリオを形成し、投資家のニーズに合った運用を致します。

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》

コンプライアンス委員会の委員は、代表取締役、取締役、コンプライアンス・オフィサー及びその他の取締役会の決議によって指名された者、並びに取締役会により指名を受けた外部有識者（弁護士又は公認会計士）をもって構成されております。（但し、複数の職位と兼職する者がいる場合、1名として算入致しております。）

コンプライアンス委員会では、利害関係人等との取引など会社運営上のコンプライアンスチェックを行います。

《投資委員会》

投資委員会の委員の構成は、代表取締役、取締役、コンプライアンス・オフィサー及びその他の取締役会の決議によって指名された者、並びに取締役会により指名を受けた外部有識者（不動産鑑定士）をもって構成されております。（但し、複数の職位と兼職する者がいる場合、1名として算入致しております。）

投資委員会は、投資運用部門より提案されたビジネスプラン案及び資産運用に係る意思決定に関する事項について、その時の不動産市場の動向、ポートフォリオの内容、当社の資産運用における投資戦略等の観点から検討し、その採否につき決定します。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬・資産運用委託報酬

◆投資顧問契約（投資助言業務）に係る報酬額

当社と顧客との間で締結する投資助言契約又は投資顧問契約において、次の報酬体系を基準に顧客との協議により個別に定めます。但し、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、協議の上で別途に報酬体系を定める場合があります。

※以下を基準として顧客と協議の上で定めた額（いずれも消費税・地方消費税別途）

報酬基準		
(1)	取得報酬	資産取得額（又は評価額）の0.1～1.0%
(2)	運用報酬（年額報酬）	資産取得価格（又は評価額）の0.1～1.0%
(3)	売却報酬	以下の合計額 ・ 資産売却価格（又は評価額）の0.1～1.0% ・ 超過収益（予め定めた目標リターンに対する超過額）の10～50%
支払時期		
当社と顧客との間で締結する投資助言契約・投資顧問契約において、個別に定めます。		

◆投資一任契約に係る報酬額

当社と顧客との間で締結する投資一任契約において、次の報酬体系を基準に顧客との協議により個別に定めます。但し、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、協議の上で別途に報酬体系を定める場合があります。

※以下を基準として顧客と協議の上で定めた額（いずれも消費税・地方消費税別途）

報酬基準		
(1)	取得報酬	資産取得額（又は評価額）の0.1～1.0%
(2)	運用報酬（年額報酬）	資産取得価格（又は評価額）の0.1～1.0%
(3)	売却報酬	以下の合計額 ・ 資産売却価格（又は評価額）の0.1～1.0% ・ 超過収益（予め定めた目標リターンに対する超過額）の10～50%
支払時期		
当社と顧客との間で締結する投資一任契約において、個別に定めます。		

◆資産運用委託契約に係る報酬額

当社と投資法人との間で締結する資産運用委託契約において、次の報酬体系を基準に定めております。

※以下を上限として受託投資法人と合意した料率を乗じて得られる額（いずれも消費税・地方消費税別途）

報酬基準		
(1)	期中報酬①	投資法人の直前営業期間のBSに記載された総資産額の0.5%
(2)	期中報酬②	投資法人の直前営業期間のNOIの6%
(3)	取得報酬	取得価額の1.0%
(4)	譲渡報酬	譲渡価額の1.0%
(5)	合併報酬	合併時に当該他投資法人が保有していた資産の評価額の1.0%
支払時期		
当社と投資法人との間で別途合意して定めます。		

会社名	株式会社リサ投資顧問		
所在地	〒 108-6219 東京都港区港南2-15-3		
電話	03-5796-8670	ファックス	03-5796-8671
		HPアドレス	http://www.risa-p.com/partners/group/rifas/
代表者	代表取締役社長 桐山 潤		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第2903号 登録年月日 2016年3月17日		
協会会員番号	012-02745		
業務開始年月	2016年6月1日	資本金	100百万円
作成部署	コンプライアンス部	電話	(03) 5796-8670

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
株式会社リサ・パートナーズ	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

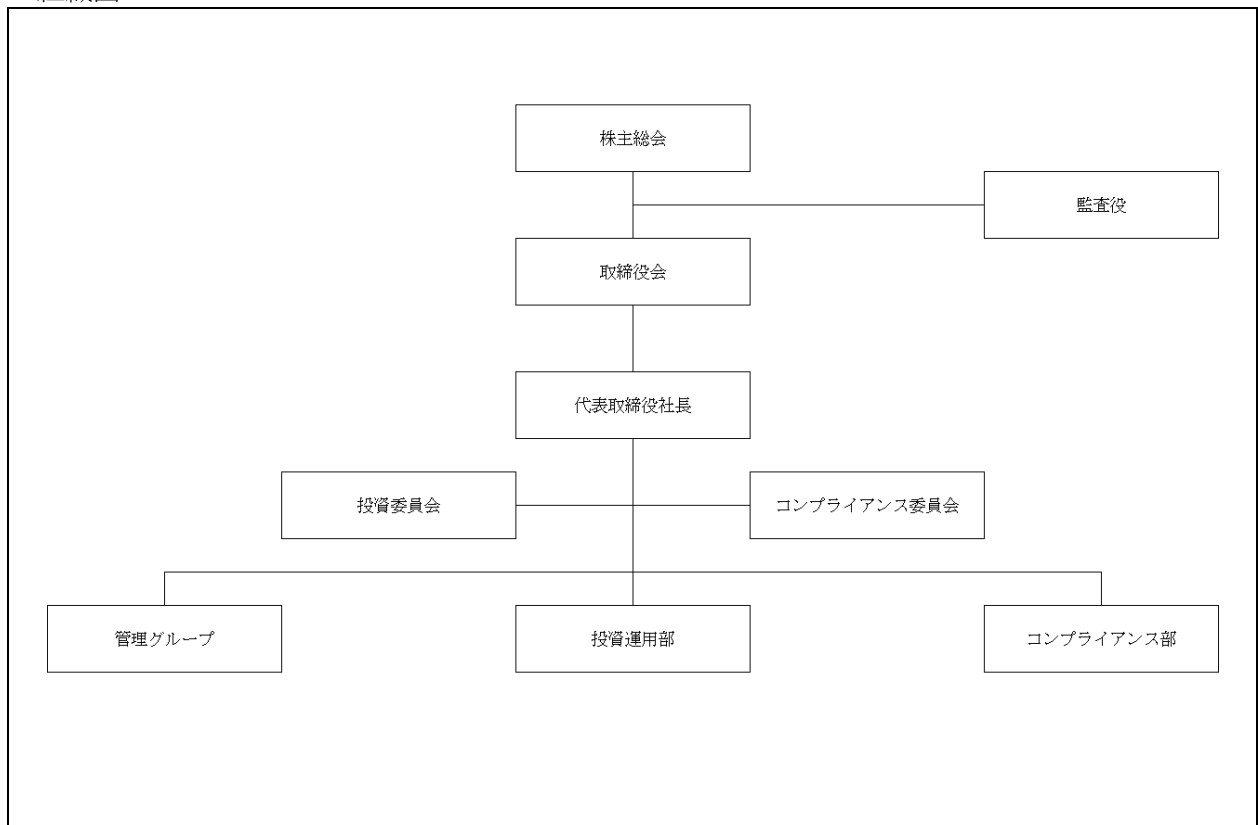
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2020年12月期	139	146	△30	△43	216
2019年12月期	333	340	143	95	358
2018年12月期	222	263	81	60	463

5. 組織

- ①役職員総数 23 名
 ②運用業務従事者数 10 名
 内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 5 年 11 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 6 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2021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		7,850		3		45,000	
	その他								
	国内 合計	1		7,850		3		45,000	

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

総合計		1		7,850		3		45,000	
-----	--	---	--	-------	--	---	--	--------	--

②投資対象別運用状況（2021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		7,850	
国内 その他				
国内 合計	1		7,850	

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				

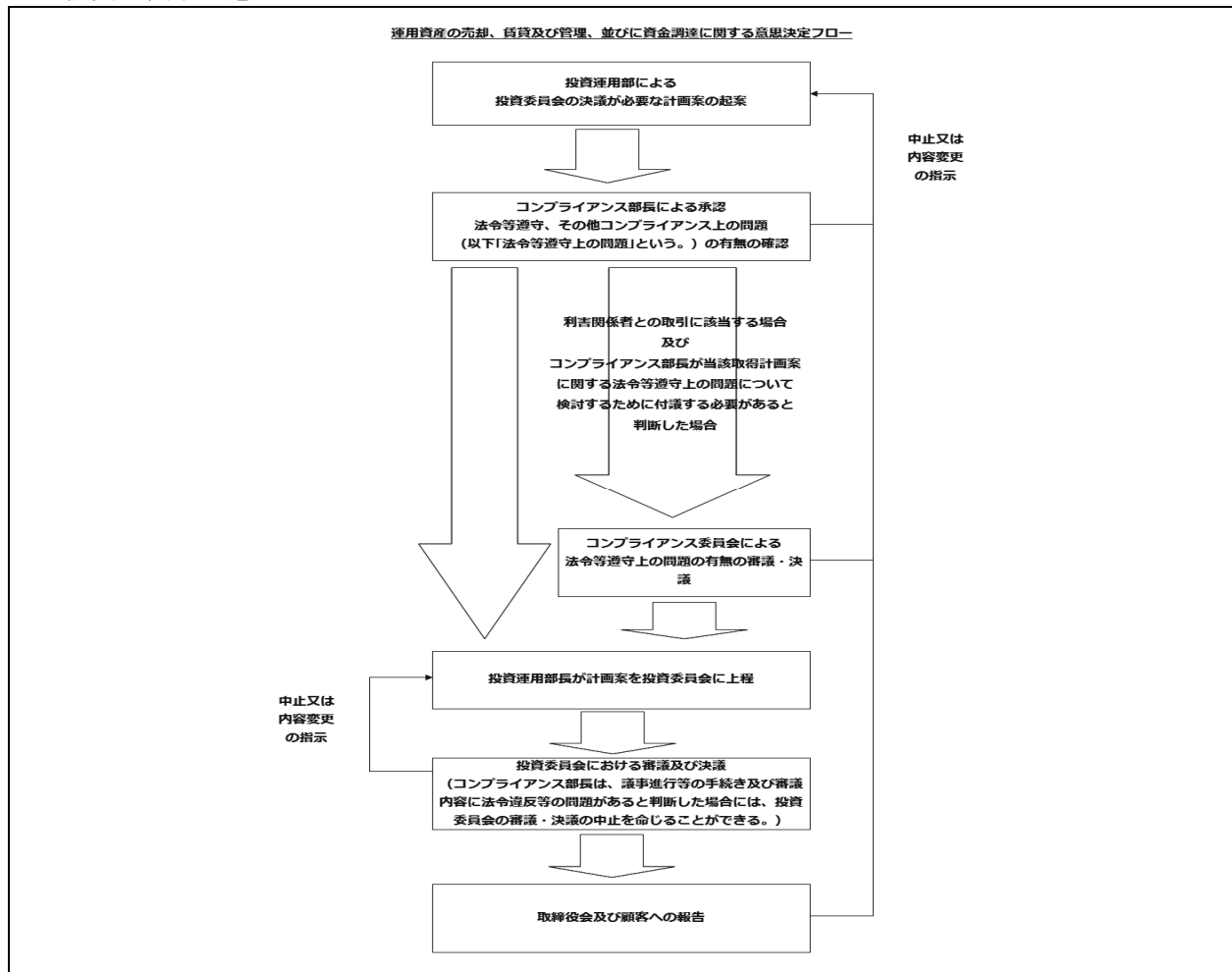
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

リサ投資顧問は、リサグループの不動産アセットマネジメント・ビジネスを担う不動産投資運用会社として、2016年6月に営業を開始しました。

リサグループで培ってきた不動産投資運用実績、デューデリジェンス・鑑定評価の実績をはじめとする様々な経験・ノウハウや、金融機関・不動産業界を中心とするネットワーク、顧客基盤を最大限に活用し、CRE（企業不動産）、ヘルスケア、ホテル旅館をはじめとする観光関連アセット等を切り口に、1,000億円規模の不動産運用を目指します。

現在、リサグループでは、リサ・パートナーズの「不動産保有及びエクイティ投資機能」、リサ投資顧問の「不動産に関する投資運用・助言等のアドバイザリー機能」の専門性の高度化を推し進めることで、クライアントの皆さまが抱える課題に対して、グループ一丸となり、ワンストップでハイブリッドなアセットソリューション機能を提供するとともに、グループの強みの一つである地域金融機関とのタイアップ等による不動産分野・観点からの地域経済活性化に向けて取り組んでおります。

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. 報酬体系は、原則として下記（１）～（４）のとおりとするが、顧客毎、契約毎に、顧客と協議のうえ定めるものとする。

（１）期中運用報酬

不動産の運用期間中に、以下の算式によって計算される合計額を顧客より受領する。

$A \times B \times C \div 365$ 日（閏年は366日）

A：各計算期間末における顧客が保有する消費税抜きの不動産取得価格の総額

B：料率（上限2％程度）

C：各計算期間の実日数

別途消費税

- (2) アクイジション報酬
不動産の取得時に、以下の算式によって計算される合計額を顧客より受領する。
 $A \times B$

A：消費税抜きの不動産取得価格
B：料率（上限３％程度）
別途消費税

- (3) ディスポジション報酬
不動産の売却時に、以下の算式によって計算される合計額を顧客より受領する。
 $A \times B$

A：消費税抜きの不動産売却価格
B：料率（上限３％程度）
別途消費税

- (4) インセンティブ報酬
不動産の売却時に、以下の算式によって計算される合計額を顧客より受領する。
 $(A - B) \times C$

A：消費税抜きの不動産売却価格
B：消費税抜きの不動産取得価格
C：料率（上限２０％程度）
別途消費税

2. 報酬の支払（受取）時期は、原則として下記（１）～（４）のとおりとするが、顧客毎、契約毎に、顧客と協議のうえ定めるものとする。

- (1) 期中運用報酬に関しては、四半期毎の各計算期間の末日
(2) アクイジション報酬に関しては、不動産の取得時
(3) ディスポジション報酬に関しては、不動産の売却時
(4) インセンティブ報酬に関しては、不動産の売却時

11. その他、特記事項

当社の親会社である株式会社リサ・パートナーズは、首都圏・地方の双方において、各地の金融機関とのネットワークに強みを有しており、これまで金融機関と協同で多数の地域企業再生ファンドを組成して参りました。また、同社は第二種金融商品取引業及び投資助言業務を行う金融商品取引業者として、不動産ファンドの運用に関して助言を行って参りました。

このような実績をふまえ、近時、地域金融機関から不動産を投資対象とする不動産証券化案件に関する相談件数が増加し、かかるニーズに応えるため投資運用業務への参入を決定するに至りましたが、リサ・パートナーズは不動産投資業務のほか、企業、債券等の各領域における投融資事業を主たる収益基盤としており、相応のポジションリスクを負っております。

このため、顧客の運用資産に対して投資判断を行う投資運用業務から、当該投融資事業のリスクを遮断することにより投資運用業務の経営の健全性を確保することが重要と認識し、リサ・パートナーズの完全子会社である当社に、リサ・パートナーズが行ってきた不動産関連の第二種金融商品取引業及び投資助言業務を移管し、不動産運用業務を集約させ、投資者利益の保護体制を構築しております。

リサグループにおいて、投融資機能を持つリサ・パートナーズとアドバイザー機能を持つ当社とに分社化して不動産領域事業を推進するとともに、当社においては、アドバイザー機能のより一層の高度化を図ることを目的としております。

また、独立した專業子会社である当社の投資運用判断を通じて、不動産投融資事業を行うリサ・パートナーズと、投資運用業務、第二種金融商品取引業務及び投資助言業務を行う当社の顧客との間の利益相反・弊害防止体制の構築を図ります。

なお、不動産関連の金融商品以外の金融商品取引に備えるため、リサ・パートナーズにおいても引き続き投資助言・代理業及び第二種金融商品業の登録は維持しております。

会社名	リストアセットマネジメント株式会社				
所在地	〒 231-0015 神奈川県横浜市中区尾上町四丁目47番地 リスト関内ビル				
電話	03-3454-5599	ファックス	03-3454-5509		
	HPアドレス				
代表者	代表取締役社長 伊東 勇二				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第2877号		登録年月日	平成27年12月1日	
協会会員番号	012-02728				
業務開始年月	平成27年12月	資本金	10,000万円		
作成部署	企画総務部	電話	03-3454-5599		

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	東京事務所	東京都港区芝五丁目33番1号 森永プラザビル本館21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
リスト株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

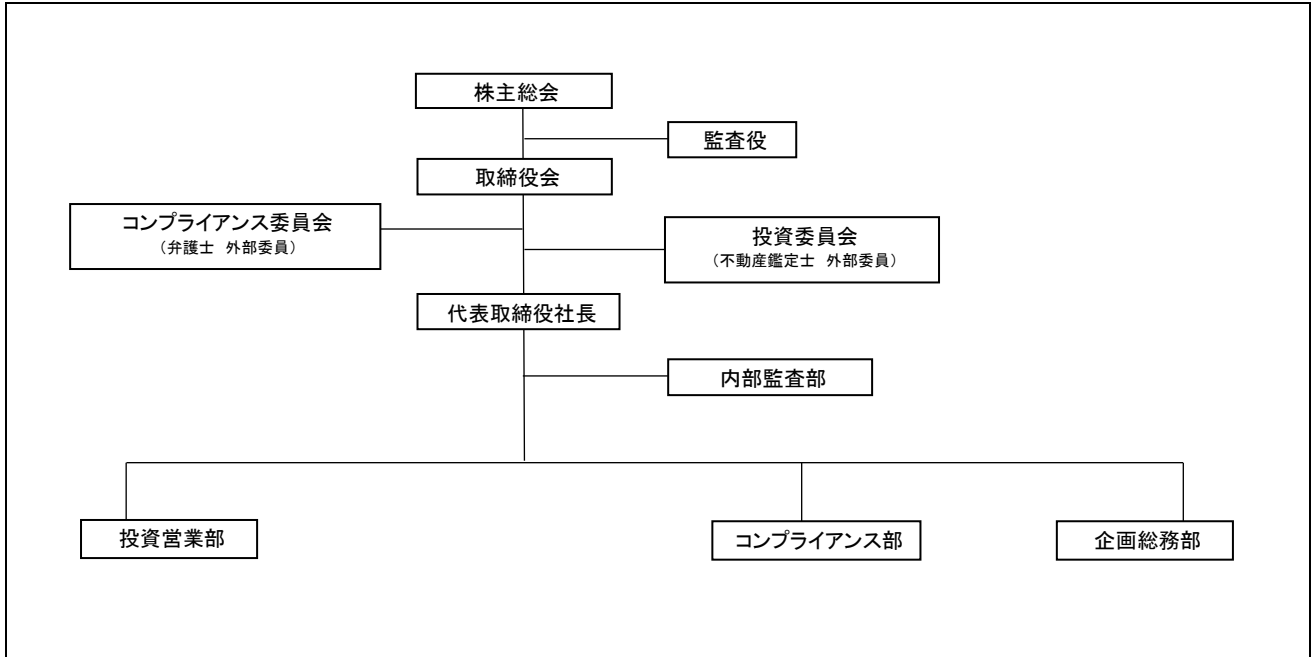
（単位：百万円）

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12月期	205	-29	-20	-20	189
2019年12月期	137	269	-42	7	210
2018年12月期	70	329	-80	-89	103

5. 組織

- ①役職員総数 16 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 11 年 11 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>



(2021年6月末現在)

7. 契約資産

①契約資産状況（2021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	-	6,661	-	1	-	3,900	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	3	0	6,661	0	1	0	3,900	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	6,661	0	1	0	3,900	0

②投資対象別運用状況（2021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	-	6,661	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	3	0	6,661	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）

当社は平成20年12月に設立され、平成26年9月にリスト株式会社（現：リストデベロップメント株式会社）が第三者割り当て増資による発行株式を引き受けたことにより、リスト株式会社（現：リストデベロップメント株式会社）の子会社となりました。

総合デベロッパーであるリストグループの国内外にわたるネットワークや、不動産開発・金融のノウハウを最大限に活かし、マンション、商業施設、オフィスビル等多岐にわたった案件の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ております。

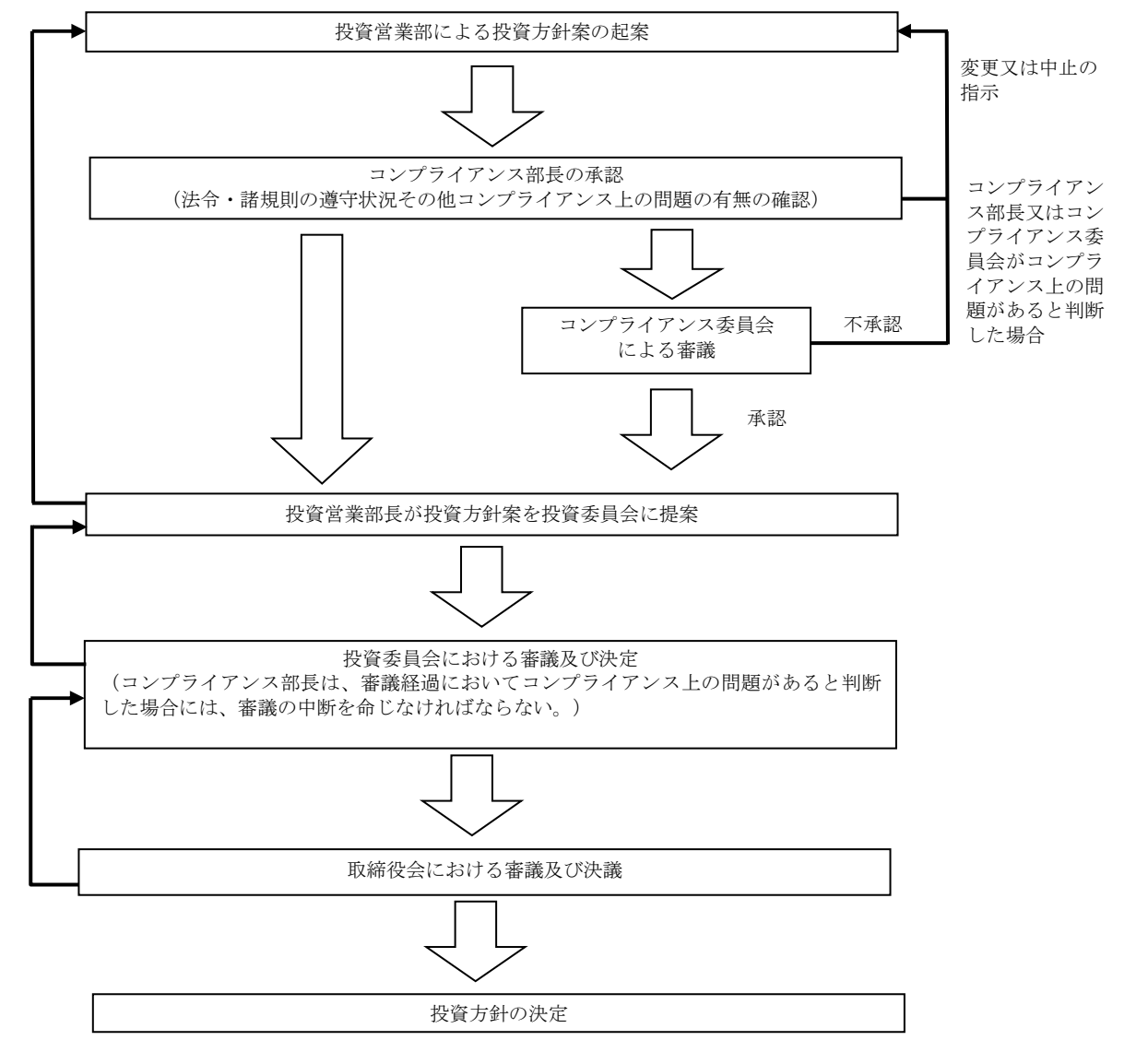
顧客投資家のニーズに沿ってファンドストラクチャーを実現するとともに、最適なポートフォリオの構築に努め、安定的な運用実績の維持を図っていきます。

また、当社はコンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして位置付けております。法令遵守・情報開示に加え、親会社等の利害関係者との取引における利害関係人取引に留意いたします。ファンド関係者に対する透明性と説明責任を果たす内部管理態勢の整備を図っていきます。

このような理念の下、当社グループのMissionである、人と人、人と街、人と社会をつないで、世界中のあらゆる地域の元気づくりに貢献していきます。

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

1. 投資一任業務及び投資助言業務 報酬体系

報酬体系は、物件の種類・規模・業務内容等を勘案し、お客様と協議の上で定めております。想定される報酬水準は以下の通りです。

① 期中運用管理に係る報酬

投資物件の運用期間中に、投資物件の取得価格の0.2%～2.0%程度

② 不動産関連資産の取得に係る報酬

投資物件の取得時に、投資物件の取得価格の0.5%～3.0%程度

③ 不動産関連資産の売却に係る報酬

投資物件の売却時に、投資物件の売却価格の0.5%～3.0%程度

④ 不動産関連資産の売却に係る成功報酬

投資物件の売却時に、一定の投資リターン水準を超過する利益額に料率を掛けた報酬

2. 報酬の支払時期

報酬の支払時期については、下記を標準としております。

- | | |
|---------------------|-----------------|
| ① 期中運用管理に係る報酬 | 四半期毎に一度、四半期毎の月末 |
| ② 不動産関連資産の取得に係る報酬 | 投資物件の取得時 |
| ③ 不動産関連資産の売却に係る報酬 | 投資物件の売却時 |
| ④ 不動産関連資産の売却に係る成功報酬 | 投資物件の売却時 |

会社名	株式会社レガロキャピタル				
所在地	〒 150-0021 東京都渋谷区恵比寿西1-9-6 アストゥルビル2F				
電話	03-6416-4240	ファックス	03-6416-4241		
	HPアドレス		http://www.regalo-capital.am		
代表者	代表取締役社長 伊藤 隆史				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第472号		登録年月日	平成19年9月30日	
協会会員番号	012-02112				
業務開始年月	2004年2月		資本金	1億円	
作成部署	内部管理室		電話	03-6416-4240	

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
株式会社 ヒープアップ	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

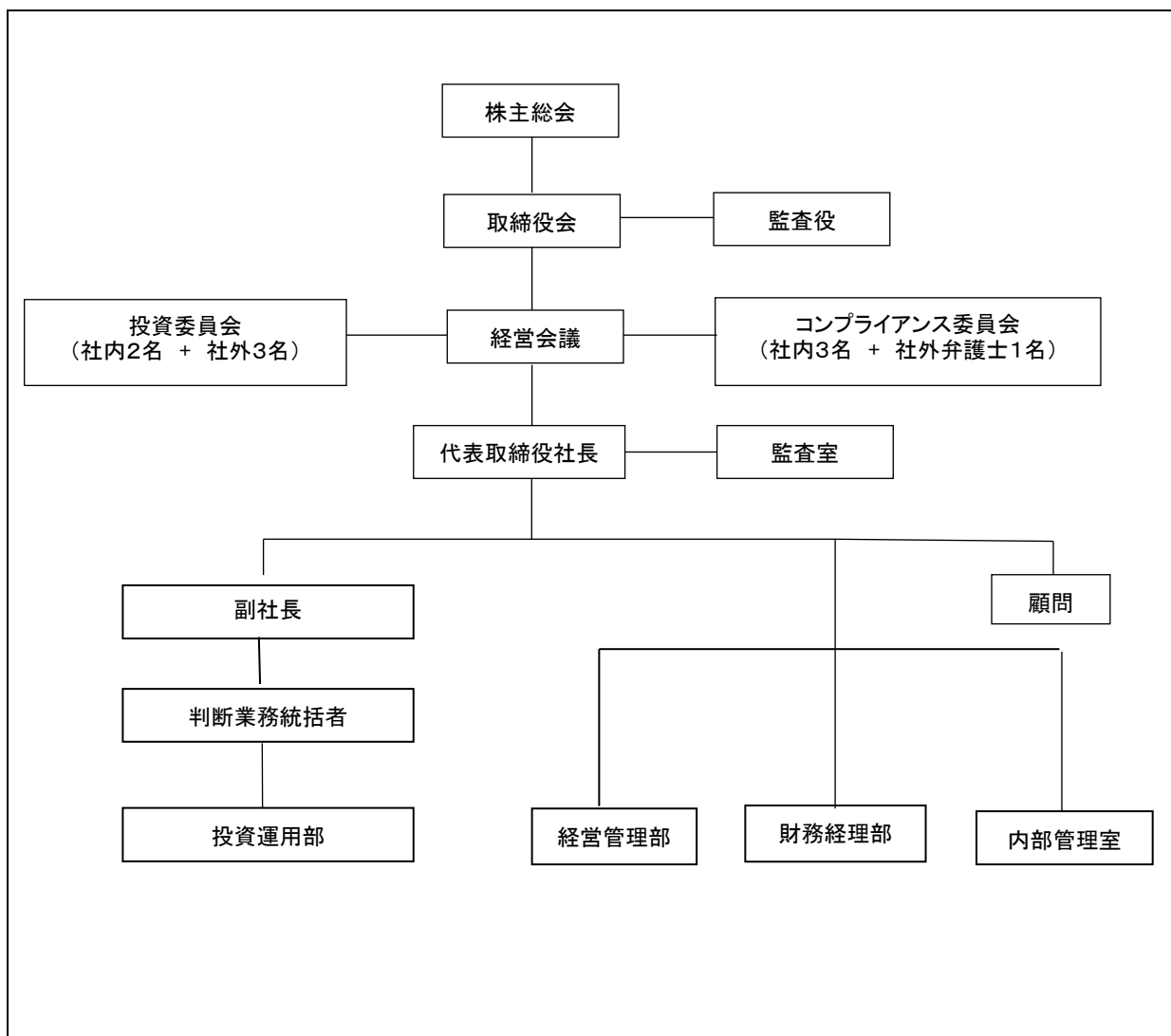
（単位：百万円）

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 8月期	21	373	14	8	2,008
2019年 8月期	15	505	126	80	2,100
2018年 8月期	11	1,022	641	434	2,209

5. 組織

- ①役職員総数 17 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 15 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 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2021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	1	4,254	2,909	1	0	2,703	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	2	1	4,254	2,909	1	0	2,703	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	1	4,254	2,909	1	0	2,703	0

②投資対象別運用状況（2021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	1	4,254	2,909
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	2	1	4,254	2,909
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）

＜宣言＞

最高のアセットマネジメントサービスを提供するために、以下のコーポレートミッションを掲げ、行動することを宣言します。

＜会社の使命＞

- ・不動産～ファイナンス～エクイティを結ぶ「不動産マーケットの仲介者」であること
- ・真のプロフェッショナル集団であり続けること

＜ファンドの概要＞

アクティブ型ファンド：本来あるべき不動産価値から乖離している物件への投資を主たるリターンの源泉とするファンド

保有型ファンド：主要エリアで安定的なキャッシュフローを享受できる物件に長期投資するファンド

開発型ファンド：ポテンシャルの高い土地を仕入れ 建物完成後 売却によるキャピタルゲインの極大化を狙うファンド

9. 投資に関する意思決定プロセス

＜投資運用業の業務の流れ＞

下記のプロセス ④～⑦ における各判断について、社内規程に基づき 投資委員会への諮問を経た上で 経営会議の承認を得、その結果について取締役会に報告している。

各付議案件については、内部管理室によるコンプライアンスチェック（金商法他 の法令遵守、利益相反取引チェック等）を行い、付議の可否を判断しております。

- ① 投資基準を満たす不動産 又はそれを信託財産とした信託受益権のソーシング
- ② スキームの検討及び各関係当事者との折衝
- ③ デューディリジェンスの実施
- ④ 借入による資金調達に係る判断
- ⑤ 不動産信託受益権の取得に係る判断及び手続きの実施
- ⑥ 大規模修繕等に係る判断及び手続きの実施
- ⑦ 不動産信託受益権の売却に係る判断及び手続きの実施

＜投資委員会＞

構成： 当社（2名） 代表取締役、判断業務統括者
外部専門家（3名） 不動産鑑定士2名、税理士1名

開催： 原則 第2、第4水曜日

＜コンプライアンス委員会＞

構成： 当社（3名） 内部管理室長（コンプライアンスオフィサー）、常勤取締役（2名）
外部専門家 弁護士1名

開催： 原則 四半期毎の取締役会開催日

＜経営会議＞

構成： 常勤取締役、判断業務統括者、各部長、内部管理室長（コンプライアンスオフィサー）

開催： 原則 毎月曜日

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬については、原則 以下の通りとしますが、業務内容等を勘案し 個別の契約に従って決めさせていただきます。

- ① 契約期間 1年間
- ② 契約により、受益権残高 × フィー率

11. その他、特記事項

<会社沿革>

- 2004年 2月 設立
- 3月 宅地建物取引業登録
- 12月 受託残高 1,000億円を達成
- 2005年 3月 受託残高 1,500億円を達成
- 4月 信託受益権販売業登録
- 12月 貸金業登録
- 2006年 3月 受託残高 2,000億円を達成
- 2007年 1月 業容拡大に伴い、東京都千代田区麹町に移転
- 9月 受託残高2,500億円を達成
- 2008年 1月 開発・自己投資部門をグループ会社に移譲
- 3月 総合不動産投資顧問業登録
- 9月 受託残高3,000億円を達成
- 11月 投資運用業登録
- 2009年 7月 商号を 株式会社 レガロキャピタルに変更
日本証券投資顧問業協会（現・一般社団法人 日本投資顧問業協会）に入会
- 2010年 12月 東京都港区西麻布に本社移転
- 2011年 3月 千葉県船橋市湊町に本社移転
旧・本社（東京都港区西麻布）を東京支社に変更
- 2012年 11月 東京都港区六本木に東京支社移転
シンガポールに事務所を設置
- 2013年 3月 千葉県船橋市本町に本社移転
- 2018年 10月 東京都渋谷区恵比寿西に東京支社移転
- 2019年 3月 本店を東京支社に統合、本店を東京支社の住所に移転

<ミッションステートメント>

- ・ 社員は、創造力の限界に挑戦し、魅力的な投資機会を提供いたします。
- ・ 社員は、やるべきことをやりきって、潜在的不動産価値を顕在化します。
- ・ 社員は、業務品質を確保し、質の高い運用・オペレーションを行います。
- ・ 社員は、コンプライアンスが投資家保護に直結することを確認し、各種法令を遵守します。

会社名	ロードスターインベストメンツ株式会社				
所在地	〒 104-0061 東京都中央区銀座1丁目10番6号 銀座ファーストビル2階				
電話	03-6630-4856	ファックス	03-3538-5816		
	HPアドレス		https://loadstarinvestments.com		
代表者	代表取締役 貝塚 浩康				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第3260号 登録年月日 令和3年6月15日				
協会会員番号	012-02942				
業務開始年月	令和3年8月	資本金	50,000,000円		
作成部署	管理部	電話	03-6630-4856		

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
親会社	ロードスター キャピタル株式 会社	東京都中央区銀座1丁目10番6号
親会社の子会社	ロードスター ファンディング 株式会社	東京都中央区銀座1丁目10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
ロードスターキャピタル株式会社	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
2020年12月期	0	0	△0	△0	4
2019年12月期	0	0	△0	△0	5
2018年12月期	-	-	-	-	-

5. 組織（2021年8月1日時点）

①役職員総数 29 名

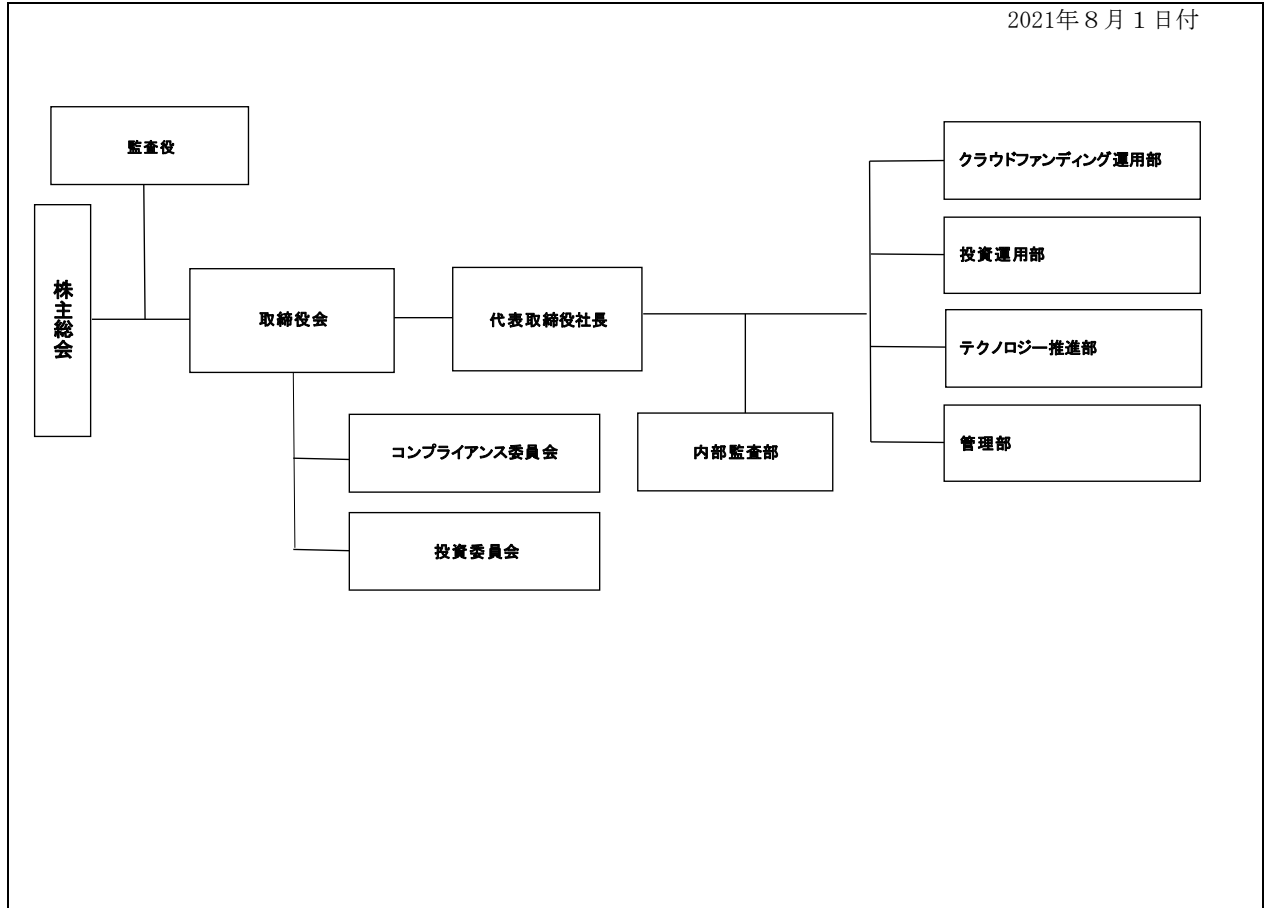
②運用業務従事者数 5 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 22年 6ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

<組織図>

2021年8月1日付



7. 契約資産（親会社ロードスターキャピタル株式会社のもの（8月1日付にて当社が承継））

①契約資産状況（2021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	5,123	2,405	1	0	9,300	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	5	2	5,123	2,405	1	0	9,300	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		5	2	5,123	2,405	1	0	9,300	0

②投資対象別運用状況（2021年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	4	2	4,864	2,405
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	4	2	4,864	2,405
外国不動産関連有価証券特化型	1	0	259	0
外国 その他	0	0	0	0
外国 合計	1	0	259	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）

■当社の運用の特色

以下の基本方針の下、主に東京23区内の不動産に係る有価証券の運用を行っています。

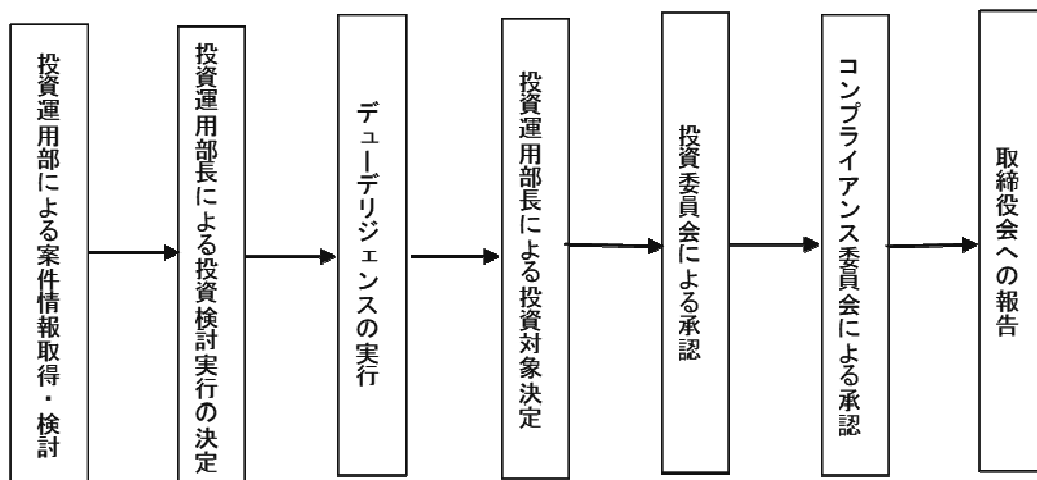
顧客の様々なニーズに対応できるべく、投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業の登録をしております。

■投資運用業務に関する基本方針

当社における金融商品取引業務を遂行するにあたり、投資者保護を図り、公正かつ的確に業務を遂行するとともに、業務の効率性と適法性を確保するための業務運営の体制を確保し、もって、当社の定める業務方法書、法その他関係法令等を遵守し、これに必要な社内体制を整備することにより、顧客に質の高いサービスを提供するものとします。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資運用部長は、DDの実施後、外部DDの結果及び投資基準との適合性を検討したうえで投資対象を決定し、投資委員会及びコンプライアンス委員会による承認を経て、物件を取得致します。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

- (1) 期中運用管理に係る報酬：物件取得金額の0～3.0%（年額・消費税及び地方消費税（以下「消費税等」）別途）
- (2) 不動産等の取得に係る報酬：物件取得金額の0～3.0%（消費税等別途）
- (3) 不動産等の売却に係る報酬：物件売却金額の0～3.0%（消費税等別途）
- (4) 不動産等の売却に係る成功報酬：予め定められた目標投資リターンを超過する利益額の0～50%（消費税等別途）

なお、報酬体系について記載しているのは基本形であり、資産額等各種条件に応じて、顧客との個別協議によって、変更される場合もある。

11. その他、特記事項

2021年8月1日付にて、100%親会社のロードスターキャピタル株式会社から吸収分割により投資運用業及び投資助言・代理業の全て、並びに、第二種金融商品取引業の一部等の事業を承継しました。本要覧の各種記載は2021年8月1日時点（時点を明記したものを除く）です。

会社名	One World Asset Management 株式会社		
所在地	〒 104-0032 東京都中央区八丁堀二丁目19番8号		
電話	03-5542-2625	ファックス	03-5542-2626
	HPアドレス http://oneworld-am.jp/		
代表者	代表取締役 秋山 光夫		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第2060号	登録年月日	H20. 10. 10
協会会員番号	022-00201		
業務開始年月	H20. 5. 26	資本金	1億円
作成部署	秋山 光夫	電話	03-5542-2625

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	株式会社まつえ環境の森	島根県松江市新庄町1200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
秋 山 光 夫	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
2021年3月期	12	48	9	9	90
2020年3月期	15	60	2	2	81
2019年3月期	21	183	99	△61	79

5. 組織

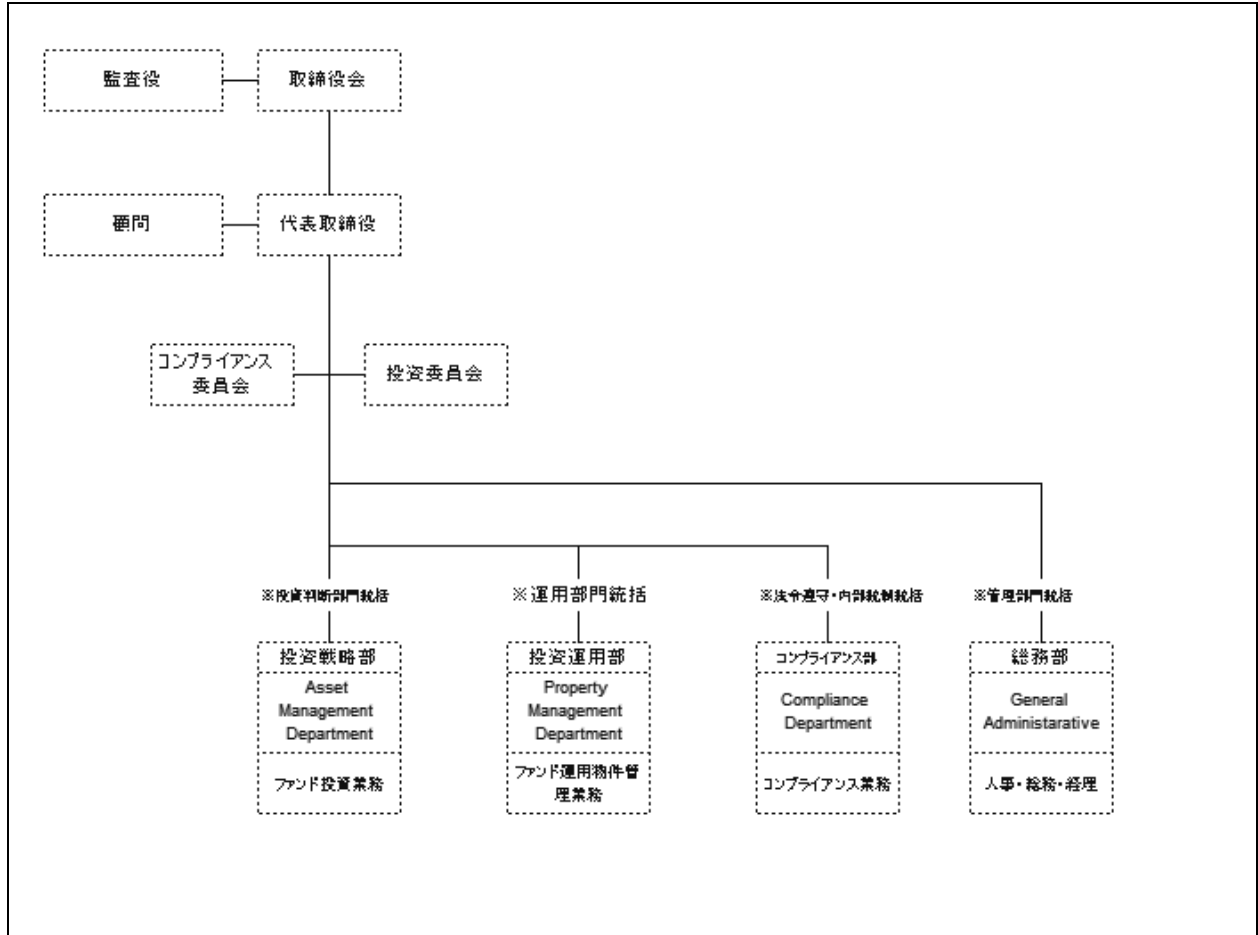
①役職員総数 7 名

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 12 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 (2021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	-	5,595	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	3	0	5,595	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		3	0	5,595	0	0	0	0	0

②投資対象別運用状況 (2021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	-	5,595	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	3	0	5,595	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、長期的にミドルリスク・ミドルリターンを得られるのが不動産であり、長期安定投資を行うという投資スタンスのもと、レジデンシャルに数多く投資してきました。数十億円の大規模なレジデンシャルだけでなく、非常に手間暇がかかる中小規模のレジデンシャル投資にも実績が豊富にございます。当社は、物件の選別、立地と賃料水準の設定を間違えなければ、東京に限らずとも利回りが安定した商品を提供できるのがレジデンシャルであるとの考えから、規模分散、地域分散を図ることで、エリア内競争あるいは建物内競争を回避しつつ、平均稼働率 95% 超という高水準の稼働率を達成しております。

当社の得意分野はレジデンシャルの運用ですが、リーシングや入退去管理について、プロパティ・マネジャーにお任せするだけでなく、稼働率が低減すると自ら現地に赴き、リーシングを行いますし、経年劣化に伴うバリューアッププランもプロパティ・マネジャーと競って当社も提案させていただきます。アセット・マネジャーと言っても、上記のようにレジデンシャルの運用管理現場に近いところで業務を遂行しており、地道に汗をかくことを厭わない組織風土と管理運用体制で、アセット・マネジメント、プロパティ・マネジメント、リーシング・マネジメントに関わる多様なソリューションを提案することが可能です。

このような当社のアセット・マネジメント業務は、各種の運用レポートとして集約され、その運用レポートに記載されるアセット・マネジャーとしての活動記録や運用状況、運用成績について説明責任を果たし、アセット・マネジャーの存在価値を高めます。

9. 投資に関する意思決定プロセス

1) 物件取得・売却の意思決定プロセス

投資意思決定プロセスは投資戦略部が統括する。投資対象の選定については、不動産仲介会社、不動産デベロッパー、不動産オーナー及び不動産投資ファンド等から広く寄せられる投資対象の情報から、別途規定する「投資方針」及び「ポートフォリオ構築方針」に基づき投資する候補を選択するものとし、各ファンドに定める匿名組合契約書に記載の投資基準書に適合すると考えられる不動産の投資価値の分析を行う。

不動産の投資価値の分析については、統一の分析シート（デューデリジェンスシート）を用い、投資戦略部長承認のもと、外部の鑑定事務所等に対し、別途規程する「投資分析基準」及び「デューデリジェンス基準」に基づいた分析・調査を行わせ、投資戦略部が不動産の投資価値の分析の結果を検証する。

投資戦略部で検証した結果、投資適格と判断できる対象について、不動産の売主と売買金額、売買条件につき交渉を進めるとの同時並行して、第三者の鑑定事務所に鑑定評価、投資対象に関係のない第三者調査機関にエンジニアリングレポートを発注する。この外部機関が作成した鑑定評価書やエンジニアリングレポート、更には当初価格査定を行ったデューデリジェンスシートを用いて、投資戦略部長が投資委員会の招集を代表取締役 に依頼する。この投資委員会には、全取締役、監査役、投資戦略部長、投資運用部長、コンプライアンス・オフィサー、1 名以上の不動産鑑定士及び 1 名以上の公認会計士、弁護士等の公的資格を持った外部の専門家が参加し、全会一致の賛成を持って投資の意思決定を行うものとする。尚、代表取締役又は投資戦略部長は、投資委員会を召集する前に、コンプライアンス委員会の審議を経なければならないものとし、全会一致で可決する。この投資判断に関わる手続は代表取締役が行うものとし、取締役会へ報告の上、必要に応じ取締役会の承認を経なければならない。

物件売却に関しても同様、別途規定する「売却方針」に基づき最適な売却方法、売却時期及び売却金額を決定するとともに、最適な売却先候補を選定し、コンプライアンス委員会の審議を経た後、投資委員会が売却の意思決定を行うものとする。この売却手続は代表取締役が行うものとし、取締役会へ報告の上、必要に応じ取締役会の承認を経なければならない。

2) デューデリジェンスの業務フロー

別途規定する「投資戦略部業務規程」及び「デューデリジェンス基準」に基づき、①マーケット調査、②収支の状況に関する調査、③建物調査（エンジニアリング調査）、④環境調査、⑤賃貸借の状況に関する調査、⑥管理の状況に関する調査、及び⑦鑑定評価を行うものとする。当該業務は投資戦略部にて行うものとするが、専門性、客観性及び透明性の確保の観点から、鑑定評価（価格調査）、建物調査（構造強度調査、地震 PML 調査等を含むエンジニアリングレポート）、環境調査については、第三者である外部の専門家に調査を委託するものとする。投資戦略部が行う各項目における検証内容は、①マーケット調査に関しては、周辺マーケット分析による当該物件のテナント需要動向・賃料水準、周辺エリアの人口動態・地域経済動向、②収支の状況に関する調査に関しては、物件の過去の収支実績、固定資産税及び都市計画税等の税金関係の未払い確認等、③建物調査に関しては、建物仕様、建物瑕疵、緊急修繕箇所、今後の資本的支出計画、PML、構造強度確認等、④環境調査に関しては、過去の地歴、土壌汚染の有無、指定有害物質等の使用の有無等、⑤賃貸借の状況に関する調査に関しては、各賃貸借契約の契約内容確認、滞納状況の確認、未収金の有無の確認等、⑥管理の状況に関する調査に関しては、管理契約、管理仕様、修繕履歴等の確認、⑦鑑定評価に関しては、第三者の不動産鑑定士による鑑定評価又は調査価格の検証を行うものとし、DCF 法等において採用する利回り、割引率、収益及び費用の将来予測等や取引事例比較法等における補修正率等について対象不動産ごとに妥当性を検証するものとする。対象不動産が複数ある場合には、対象不動産相互間の論理的な整合性が図られているか検証するものとする。

デューデリジェンス委託先の基準は以下を満たす先とする。①技術水準、②業務処理能力、③経営者の信頼度及び経営内容、④不動産ファンド事業とのかかわりとこれまでの実績。鑑定評価書の委託に際しては、不動産鑑定士の資格、エンジニアリングレポートの委託に関しては、一級建築士、構造士の専門資格の保有を確認するものとする。

上記に係るフローにおいては、代表取締役又は投資戦略部長がこれを承認するものとする。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

【運用受託報酬】

- ① アクイジションフィー 物件取得価額（税別）×0.5%～1.0% 別途消費税
- ② アセットマネジメントフィー 物件運用資産価額×0.25%～1.5% 別途消費税
- ③ ディスポジションフィー 物件売却価額（税別）×0.5%～1.0% 別途消費税
- ④ インセンティブフィー キャピタルゲイン×20%～40% 別途消費税

※上記報酬は、投資方針、投資運用戦略、ファンドサイズ等により投資家との協議により決定致します。

※物件取得価額は、ファンド組入れ時の信託受益権取得元本であり、取得経費は含まれません。これは、信託受益権売買契約に記載される信託受益権価額のことを言います。

※アセットマネジメントフィーは、ファンドごとに定める計算期間に基づき、物件運用資産価額を物件組入れ日数で日割計算して算出致します。

※物件売価額は、ファンドから物件を売却する時の信託受益権売却元本であり、売却経費は含まれません。これは、信託受益権売買契約に記載される信託受益権価額のことを言います。

※インセンティブフィーは、ファンド運用における成功報酬と位置付けるものであり、ファンドごとに投資家との協議により設定致します。上記は一例であり、キャピタルゲインの他、内部収益率（IRR）に基づき計算される場合もあります。

【投資助言報酬】

- ① アクイジションフィー 物件取得価額（税別）×0.25%～0.5% 別途消費税
- ② アセットマネジメントフィー 助言対象物件数 ×10万～50万／月額 別途消費税
- ③ ディスポジションフィー 物件売却価額（税別）×0.25%～0.5% 別途消費税

※物件取得価額は、ファンド組入れ時の信託受益権取得元本であり、取得経費は含まれません。これは、信託受益権売買契約に記載される信託受益権価額のことを言います。

※アセットマネジメントフィーは、助言対象となる物件の数に応じて設定致します。例えば、対象物件数が5物件あるファンドの場合、5物件×10万＝50万が1カ月の助言報酬となり、ファンドの計算期間に応じて、日割計算して、アセットマネジメントフィーを算出致します。

※物件売価額は、ファンドから物件を売却する時の信託受益権売却元本であり、売却経費は含まれません。これは、信託受益権売買契約に記載される信託受益権価額のことを言います。

11. その他、特記事項

当社は、役員・従業員含め7名の小さな組織ながらも強い組織が確立されておりますので、運用における様々な問題に臨機応変かつ機動的に解決先を提示することができ、少数精鋭でキメの細かい運用を行っております。これまで数多くの不動産ファンド設立、償還してきた実績から、不動産を運用管理するノウハウだけでなく、高いソーシング能力、売却能力も有しており、物件の取得から運用、売却まで、投資家様の期待にお応え致します。