

会社名	株式会社アヴァルセック		
所在地	〒 105-0013 東京都港区浜松町2-1-18 トップスビル3階		
電話	03-5777-1500	ファックス	03-5777-1501
	HPアドレス http://www.avalsec.co.jp		
代表者	代表取締役 有田 明浩		
金融商品取引業登録番号	福岡財務支局長(金商)第12号 登録年月日 2007年9月30日		
協会会員番号	102-00106		
業務開始年月	2003年5月15日	資本金	7000万円
作成部署	加藤 智美	電話	03-5777-1500

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	福岡本社	福岡市東区香椎 1-8-20

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
株式会社アヴァルセックホールディングス	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
2022年3月期	87	375	184	127	979
2021年3月期	77	843	163	109	851
2020年3月期	76	582	210	139	742

5. 組織

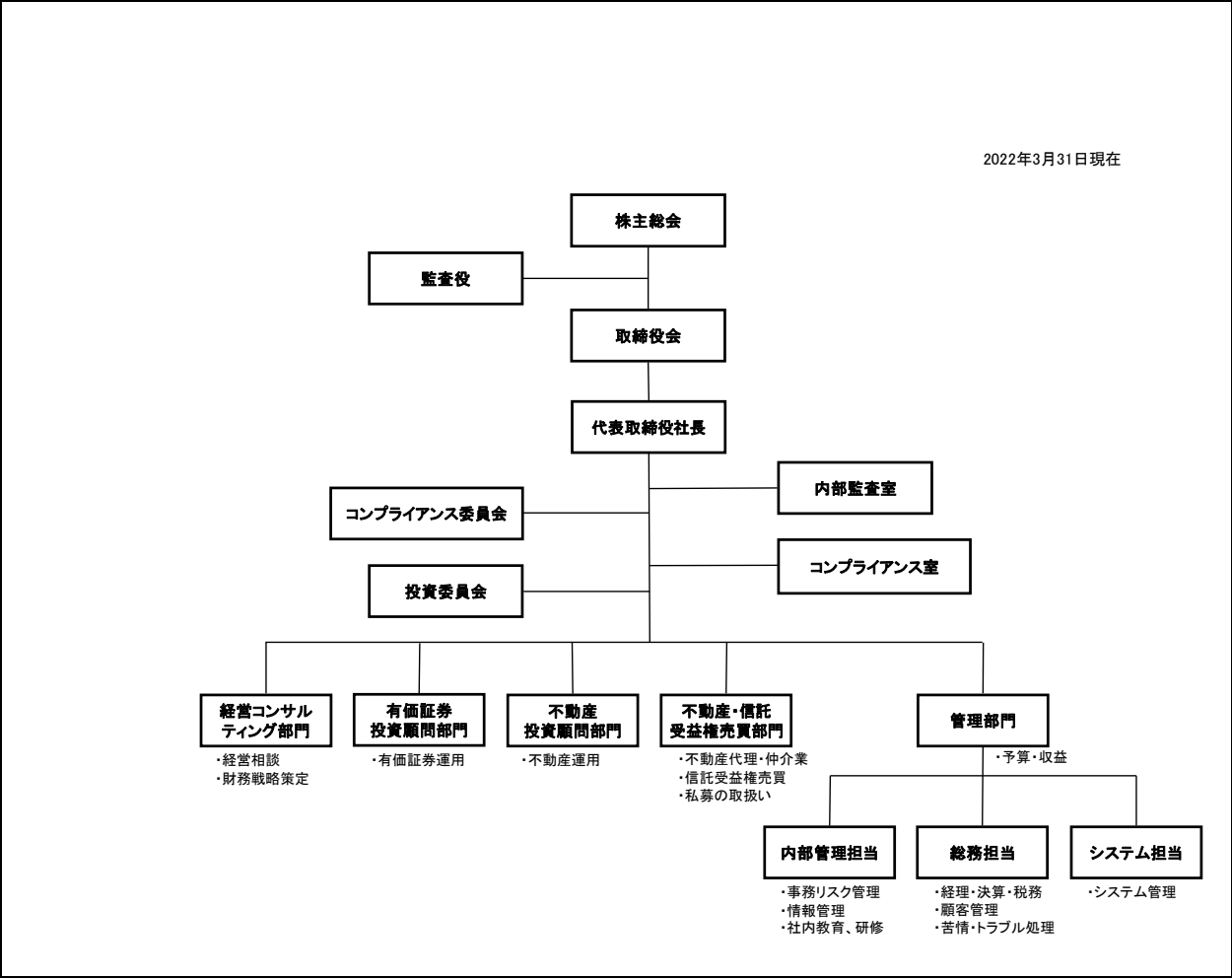
①役職員総数 8 名

②運用業務従事者数 3 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 37 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 1 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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	29	0	123,500	0	0	0	0	0
	その他	-							
	国内 合計	29	0	123,500	0	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券	-				-			
	その他	-				-			
	海外 合計	-				-			
総合計		29	0	123,500	0	0	0	0	0

②投資対象別運用状況（2022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	29	0	123,500	0
国内 その他	-			
国内 合計	29	0	123,500	0
外国不動産関連有価証券特化型	-			
外国 その他	-			
外国 合計	-			
グローバル不動産有価証券特化型	-			
グローバル その他	-			
グローバル 合計	-			

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

【投資方針】

◎中・長期的な視野に立った安定した運用

当社は、立地がよく、中長期に亘って安定した稼働が見込め、メンテナンス費用が少ない、高利回りの優良不動産又はその信託受益権を、中・長期に保有して、安定した配当が見込める運用を目指しております。

◎主な投資対象

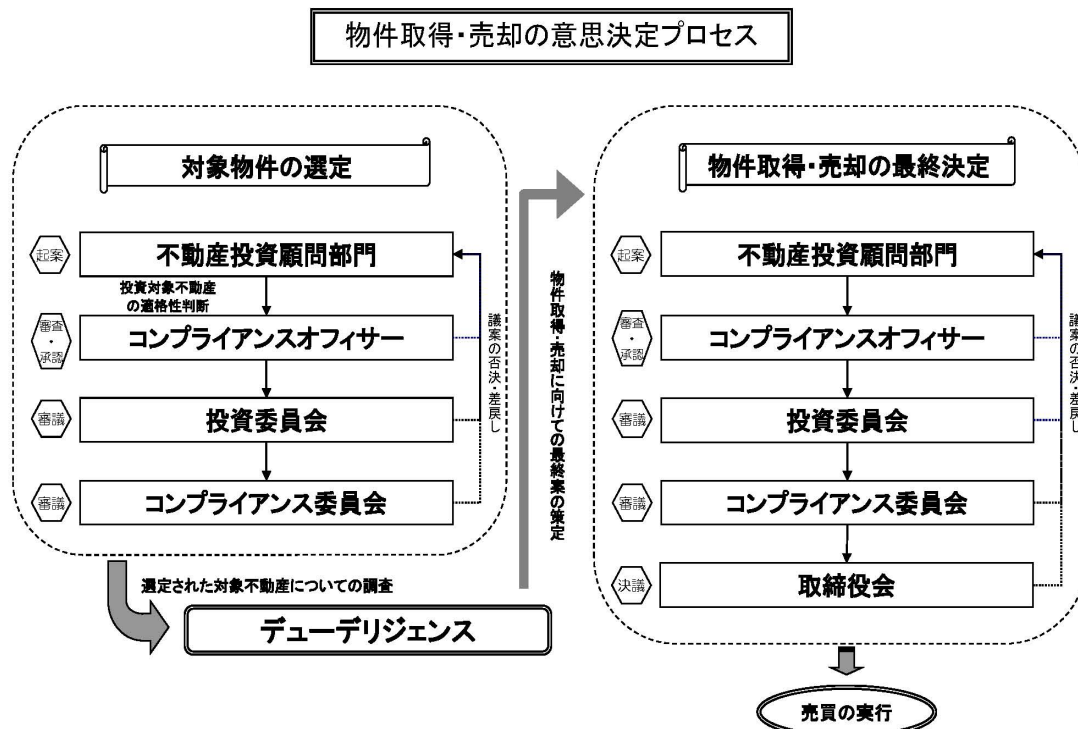
当社は、物件の立地に適した用途の既に稼働中の不動産資産への投資を中心にした運用を目指します。基本的には、オフィスビル、賃貸マンション、ビジネスホテルの保有が中心となります。

◎ファンド・マネージャーの経験を基にした総合的な評価での投資判断

当社のファンド・マネージャー責任者の19年に亘る株式運用、26年に亘る不動産運用の経験を基に、当社の投資委員会にて、立地・規模・用途・築年数・利便性・テナントの状況等、投資案件の価値や収益性に影響を与える様々な要因を調査して、総合的な評価による投資判断を行います。

9. 投資に関する意思決定プロセス

【物件を特定しない投資一任契約の場合】



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

◎投資一任契約又は投資助言契約に係る報酬は以下を基本として、具体的な料率等については、契約毎に個別に決定します。

(基本報酬)

①投資資産取得時

取得した投資資産額に1.0%を上限とする料率を乗じた金額（消費税等別途）

②運用報酬（年額）

運用中の投資資産額に年率0.7%を上限とする料率を乗じた金額（消費税等別途）

③投資資産売却時

売却した投資資産額に1.0%を上限とする料率を乗じた金額（消費税等別途）

(成功報酬)

基本報酬とは別に、一定の目標利回りを基準に、目標利回りを超過してお客様が得られた収益に対して20.0%の料率を乗じた金額（消費税等別途）

11. その他、特記事項

【 投資家の立場に立った運用が出来る完全独立系の投資顧問会社 】

当社は、親会社や関係会社に不動産保有会社を持っておりません。従いまして、中・長期的に安定した不動産での資金運用を志向する投資家にとって、当社は独立した指南役として、純粋に投資家の立場に立った運用が出来る投資顧問会社です。

【 証券・銀行・不動産会社の経験者集団による的確な運用 】

当社の役職員は、証券会社、銀行、不動産会社の出身者で構成されており、それぞれの業界での問題意識を踏まえ、不動産を不動産業的な側面と金融業的な側面の両方から捉えて、総合的に適格な判断を積み重ねて運用しております。

【 好立地の不動産による 高く安定した運用実績 】

当社は、好立地の不動産による安定運用を目指しており、安定して高い運用実績を上げ続けております。

会社名	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社				
所在地	〒 104-0033 東京都中央区新川一丁目17番18号				
電話	03-3552-8878	ファックス	03-3552-8868		
		HPアドレス	http://www.aaa-inc.jp		
代表者	代表取締役 海保 欣司				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第513号		登録年月日	2007年9月30日	
協会会員番号	011-01490				
業務開始年月	2005年5月		資本金	1.0億円	
作成部署	業務企画グループ		電話	03-3552-8878	

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
アジリティー・ホールディングス(株)	100.00%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

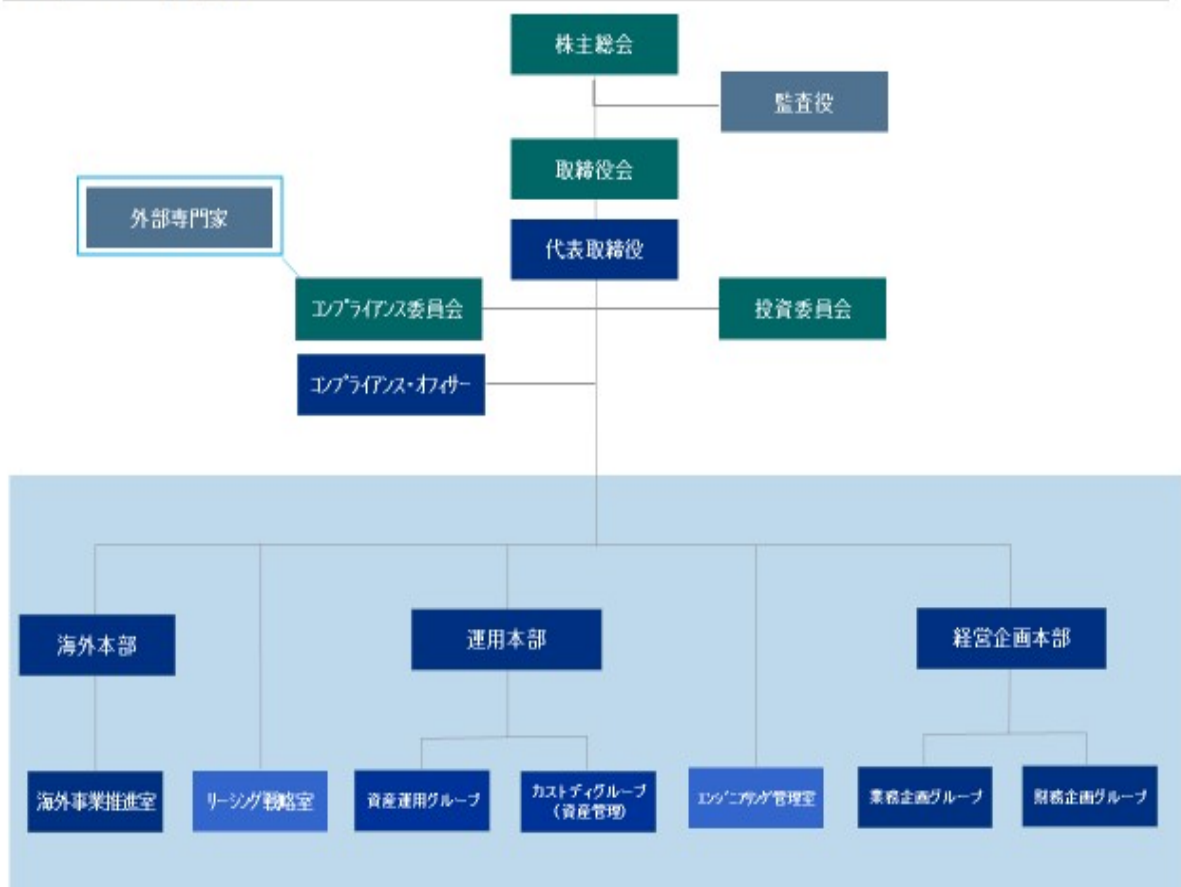
決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2021年12月期	112	231	△79	△79	848
2020年12月期	113	276	△33	△33	916
2019年12月期	144	467	126	103	977

5. 組織

- ①役職員総数 23 名
- ②運用業務従事者数 11 名
内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 15 年 4 ヶ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1 名

<組織図>

(別表 1) 組織図



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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	-	21,490	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	11	-	21,490	-	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		11	-	21,490	-	-	-	-	-

②投資対象別運用状況（2022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	-	21,490	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	11	-	21,490	-
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）

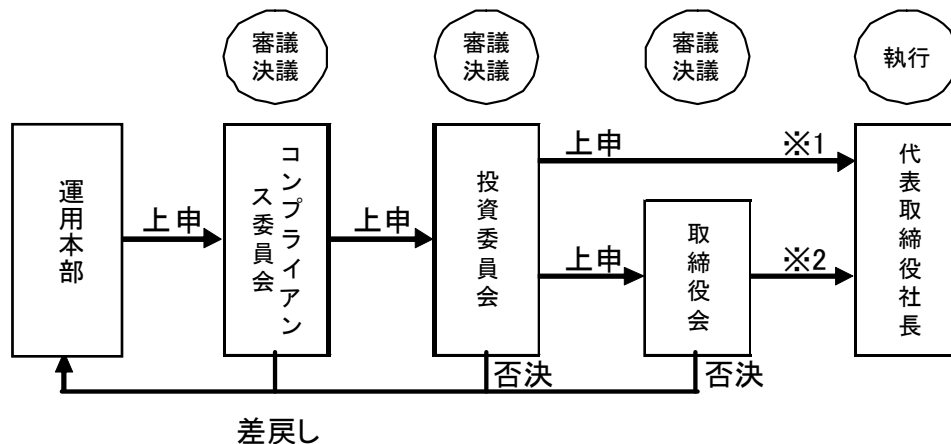
当社は、不動産ファンド運営や不動産賃貸および管理といった金融および不動産事業に関する経験とノウハウを融合させ、機関投資家をはじめとする投資家のニーズに合致した高品質で魅力的な金融商品を提供するとともに、不動産ファンド投資を通じて多様化するテナントニーズに適した優良な賃貸用不動産を提供することを目指しております。また、当社は、上記の目標を達成するため、以下の原則に則って投資運用業、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業を運営いたします。

- ・ コンプライアンス体制およびリスク管理体制の徹底
- ・ 投資家との適切なリレーションシップの育成・維持
- ・ 健全なファンド運営のための財務戦略
- ・ 最新の不動産市況およびテナントニーズの把握
- ・ 安定的な収益を確保するポートフォリオ構築
- ・ 成長のための継続的な物件取得および売却

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用本部は、物件の取得に際し、運用ガイドラインにおいて定められた手順に従い、不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査（以下「デューデリジェンス」といいます。）を行い、顧客の投資方針及び当社の取締役会で決定された運用ガイドラインに合致する投資適格物件を選定の上、稟議書を作成します。

資産の取得または売却については、取得価格または売却価格に応じて、運用財産相互間又は運用財産と自己若しくは第三者の資産相互間の取引、および利害関係者との取引の場合について、以下の各手続を経て行われます。



- ※1 取得価格又は売却価格が30億円以下の取引、ただし運用財産相互間又は運用財産と自己若しくは第三者の資産相互間の取引、及び利害関係者との取引にあたらぬもの。
- ※2 取得価格又は売却価格が30億円超の取引、運用財産相互間又は運用財産と自己若しくは第三者の資産相互間の取引、及び利害関係者との取引。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

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りを行い顧客と協議の上、決定します。

（見積り項目）

- ・ 運用資産規模
- ・ 契約期間
- ・ 投入人員
- ・ 調査実費
- ・ その他付帯経費

また、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。

（基本報酬体系）

契約資産額	報酬料率
・ 1億円までの部分	年率5%（消費税込み）を上限とします
・ 1億円超の部分	年率3%（消費税込み）を上限とします

なお、報酬体系については、上記は基本形であり、顧客との個別協議によって変更される場合もあります。

会社名	EGWアセットマネジメント株式会社		
所在地	〒 106-6137 東京都港区六本木六丁目10番1号		
電話	03-5771-3939	ファックス	03-5410-2008
	HPアドレス http://www.egwam.com/		
代表者	代表取締役 関根 正三		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第2589号 登録年月日 平成23年10月20日		
協会会員番号	012-02554		
業務開始年月	平成23年6月10日	資本金	5,500万円
作成部署	コンプライアンス部	電話	03-5771-3921

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
親法人等	EastGateホールディングス株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号
親法人等	EastGateインベストメント株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号
親法人等	EastGateホスピタリティー株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号
親法人等	YADORIGI株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号
親法人等	EASTGATE CAPITAL MANAGEMENT PTE. LTD.	10 Collyer Quay, #37-00, Ocean Financial Centre, Singapore

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
EastGate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・ 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
2022年3月期	1,628	2,193	774	412	3,612
2021年3月期	626	1,001	736	363	3,339
2020年3月期	2,371	3,315	1,477	998	3,615

5. 組織

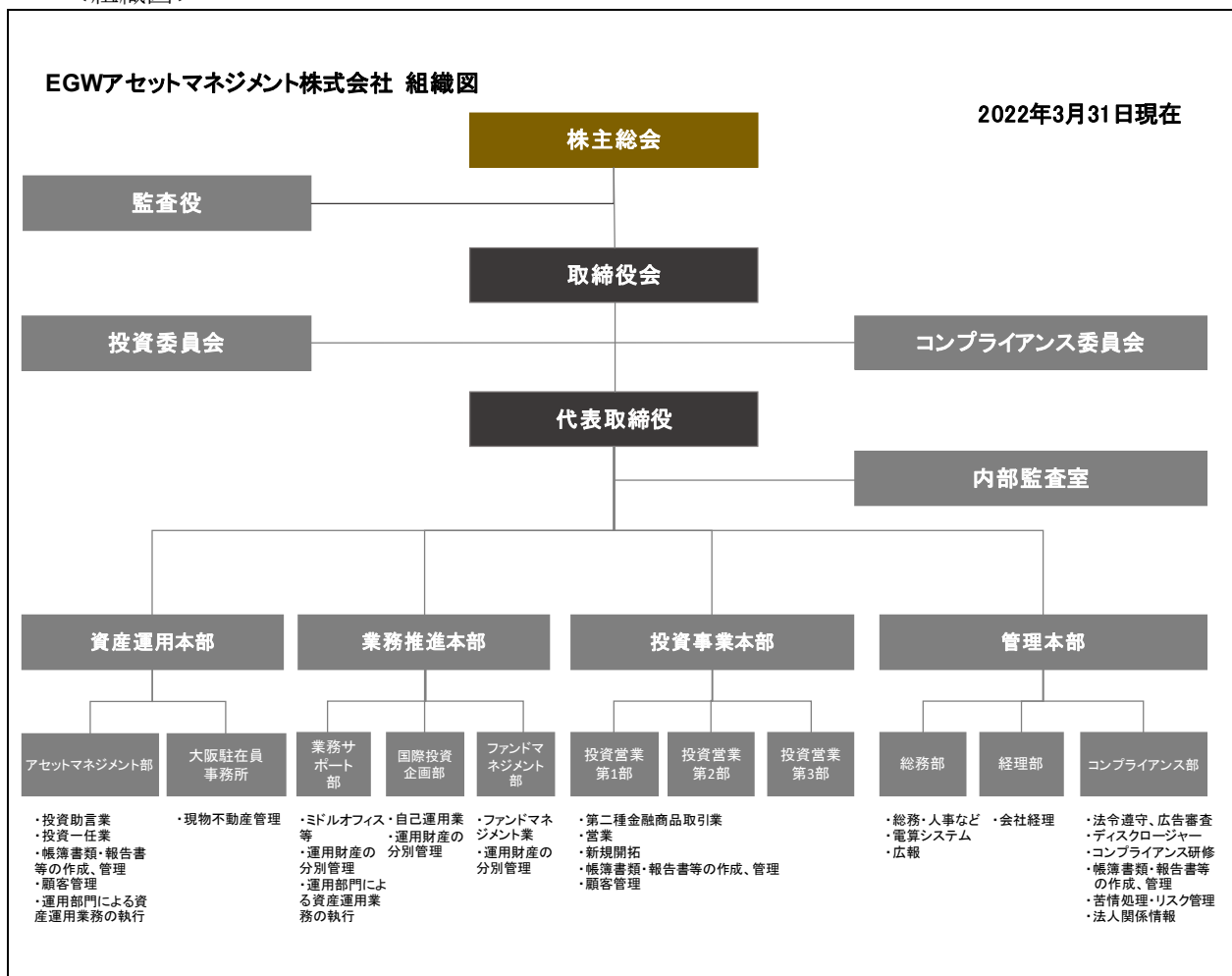
①役職員総数 42 名

②運用業務従事者数 17 名

内 ファンド・マネージャー数 17 名、平均経験年数 21 年 9 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

(不動産関連特定投資運用業)

① 契約資産状況 (2022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	22	6	176,751	26,735	7	0	148,620	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	22	6	176,751	26,735	7	0	148,620	0

海外	不動産関連有価証券	0	0	0	0	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	-	-	-	-

総合計		22	6	176,751	26,735	7	0	148,620	0
-----	--	----	---	---------	--------	---	---	---------	---

② 投資対象別運用状況 (2022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	22	6	176,751	26,735
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	22	6	176,751	26,735

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

(ファンド運用業)

① 契約資産状況 (2022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	0.016	-
	その他	-	-
	国内 合計	0.016	0

海外	ファンド運用	-	-
	その他	-	-
	海外 合計	0	0

総合計	0.016	0
-----	-------	---

注：投資助言契約欄は、顧客資産の額を前提とした契約のみ記入する。なお、全投資助言契約件数は、 0 件。

② 投資対象別運用状況 (2022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	0.016	-	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

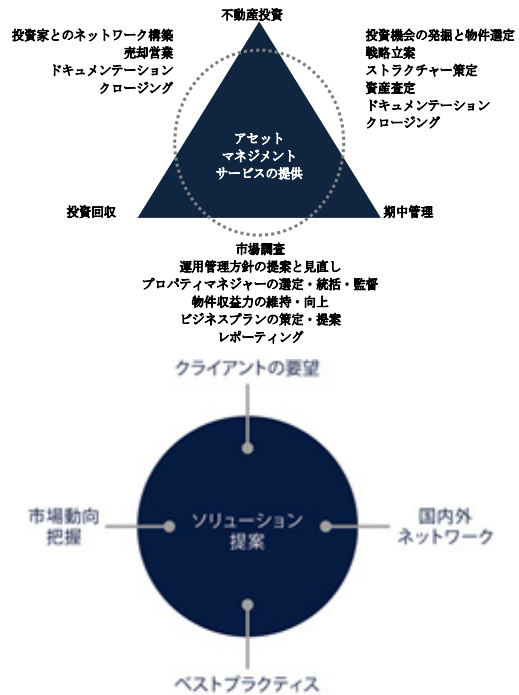
投資機会の発掘とアセットマネジメント業務

アセットマネージャーとして、個々の投資家の要望に合わせた不動産投資機会の発掘と物件選定、期中の運営管理、及び売却による投資回収業務までの一貫したサービスを提供します。潜在的に不動産価値が高いと見込める案件を投資対象とします。

投資機会の発掘とアセットマネジメント業務

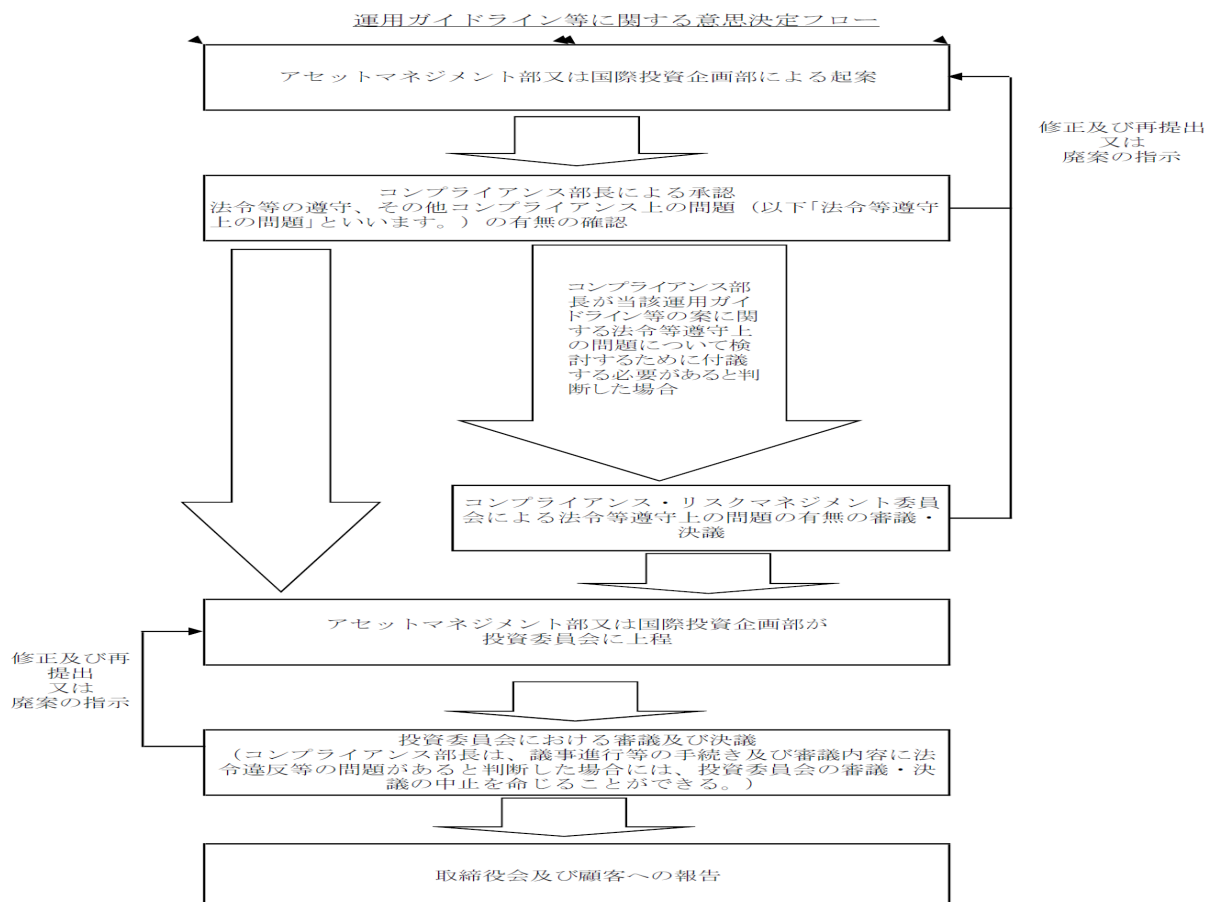
投資家に対して、国内外の不動産投資に対して幅広い助言・コンサルティング業務を提供します。

- 投資ストラクチャー策定
- 投資・運用助言
- リファイナンス
- 投資回収方針
- 物件価値の向上
- 管理運営コストの削減
- ジョイントベンチャーの設立



9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産の取得、売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フロー



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

【報酬の基本体系】

◇ 基本報酬

物件価格の0.1%～1.0%又は、月次総収入（賃貸料等）の5%～8%を原則として、案件ごとに顧客と協議のうえ個別に決定

◇ アクイジション報酬

購入価格の0.05%～3.0%の範囲で顧客と相談のうえ決定

◇ ディスポジション報酬

売却価格の0.1%～3.0%の範囲で顧客と相談のうえ決定

◇ インセンティブ報酬

物件売却時に、内部収益率（IRR）が顧客の目標を上回った場合に顧客と相談のうえ決定。もしくは、前記にかかわらず、案件ごとに顧客と相談のうえインセンティブ報酬を個別に決定

10. 金商法第2条第8項第15号に掲げる行為に係る報酬

案件ごとに顧客と協議のうえ個別に決定

11. その他、特記事項

EGW: Gate standing between East and West

- ビジネスの国際化の進展に伴い、不動産セクターにおいてもクロスボーダー取引が増加傾向にあります。当社は、その拡大する投資家の需要に応えるべく国内外の不動産に対する投資、運用及び助言を主たる事業目的として、2011年に設立されました。
- 当社は投資家に対して、日本国内及び海外における不動産投資・運営に関する幅広いサービスを提供します。国内外の投資家の日本国内の不動産投資・運用ニーズに対して、アセットマネージャーとして、物件の取得助言から、ストラクチャリング、期中運営、売却までの一貫したアセットマネジメントサービスを提供するとともに、国内投資家の海外不動産取得・運用に対し、幅広い海外ネットワークを活用した助言業務を行います。
- 2014年12月より海外不動産を対象とした運用事業を開始、2015年11月にはシンガポール子会社を、2019年3月にはイギリス子会社を設立しました。
- 当社役職員は、大手建設会社、大手不動産デベロッパー・ファンドマネジメント・アセットマネジメント・プロパティマネジメント・ビルマネジメント等の経験を有する多彩な人員で構成されております。賃貸営業担当、技術担当、ホテル運営経験者などの専門の職員を配置することで、不動産運営の細部まで踏み込んだ助言提供・資産運用ができることを強みとしております。

会社名	株式会社イデラ キャピタルマネジメント				
所在地	〒 107-0052 東京都港区赤坂 2-5-1				
電話	03-6891-6400	ファックス	03-6867-0001		
		HPアドレス	http://www.idera-capital.com/		
代表者	代表取締役社長兼CEO 山田 卓也				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第1235号		登録年月日	平成19年 9月30日	
協会会員番号	012-02183				
業務開始年月	平成13年 9月10日		資本金	1億円	
作成部署	コンプライアンス室		電話	080-9407-1204	

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	西日本オフィス	大阪市中央区平野町3丁目1-6 303

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
復星イデラホールディングス合同会社	98.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

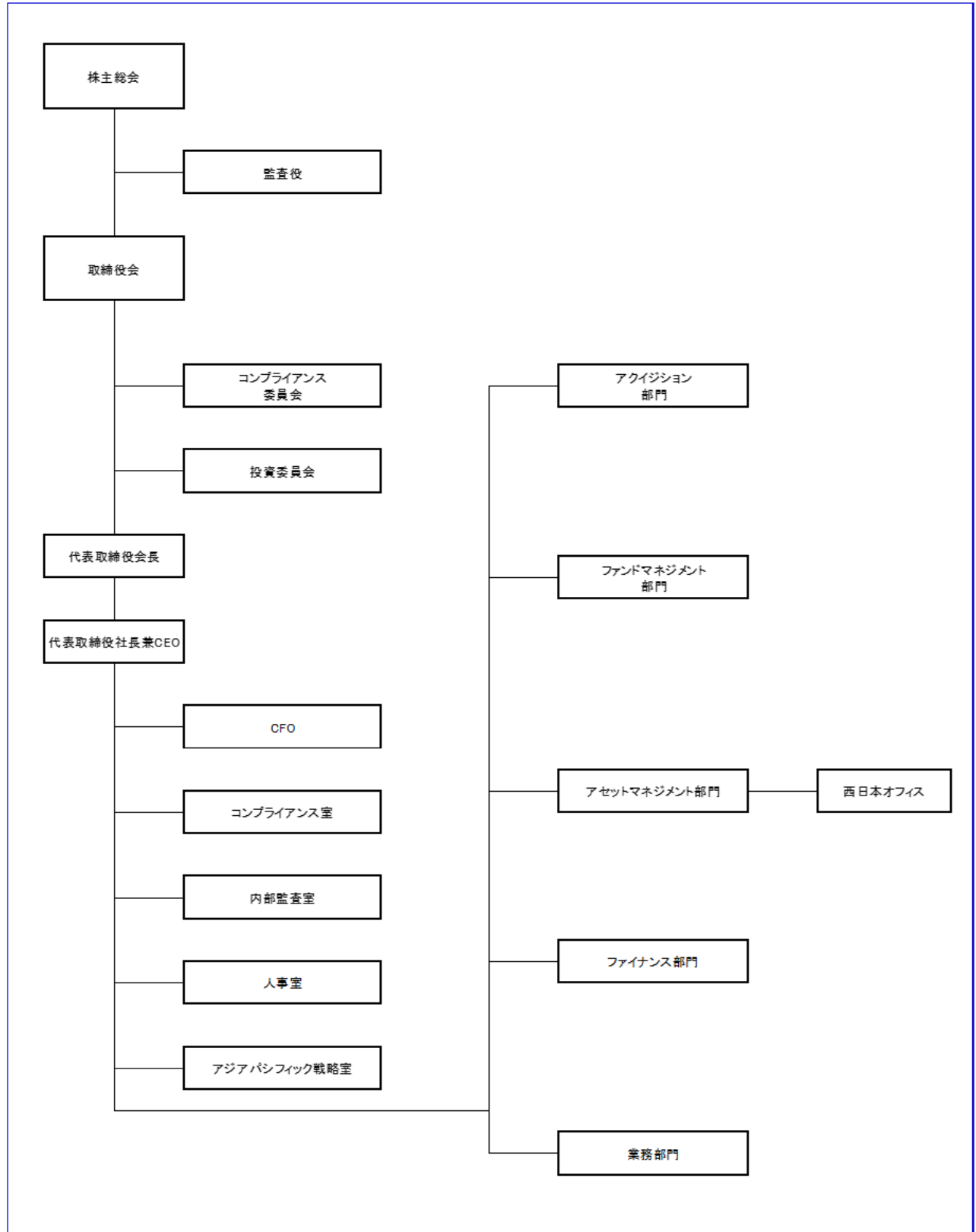
（単位：百万円）

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
2021年12月期	4,161	4,161	—	1,474	18,812
2020年12月期	4,774	4,774	—	2,229	17,139
2019年12月期	4,400	4,400	—	2,072	15,262

5. 組織

- ①役職員総数 64 名
- ②運用業務従事者数 29 名
- 内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 17 年 4 カ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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	65	5	190,722	27,994	10	5	124,288	64,717
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	65	5	190,722	27,994	10	5	124,288	64,717
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		65	5	190,722	27,994	10	5	124,288	64,717

②投資対象別運用状況（2022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	65	5	190,722	27,994
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	65	5	190,722	27,994
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）

【企業使命】

イデラキャピタルマネジメントは、不動産マネジメントの全領域を熟知し、高い財務健全性と透明性、高度なコミュニケーション能力を兼ね備えた、独自性豊かな不動産キャピタルマネジメント会社として、

- ・ 我が国不動産市場における新たな投資機会と投資価値を創造しつづけます。
- ・ 国際的な視野をもって、我が国不動産市場のさらなる発展に貢献します。
- ・ 投資家の皆様の満足を実現しつづけることによって、企業価値の向上を追求し、お取引先・従業員などすべてのステークホルダーの喜びを実現します。

【IDERAの強み】

- FMとAMのシームレスなリレーションが生むシナジー

[ファンド・マネジメント]

一任・助言の集団投資スキームから、特定投資家のためのテーラーメードな個別勘定（セパレート・アカウント）まで、マーケット・顧客ニーズに適した投資戦略、スキーム、出口戦略を構築し、世界標準の管理・運用状況のレポートの要請にもお応えできる豊富な経験と能力を有しております。

[アセット・マネジメント]

目まぐるしく変わるマーケットの半歩先を見据えた機敏な動きにより、適切な投資対象を見出す優れたソーシング能力を有しております。PM（プロパティ・マネジメント）やBM（ビルディング・マネジメント）等の関連事業領域も熟知した高度な専門性、卓越したリーシング／アセット・デザイン／コンストラクション・マネジメントに裏打ちされた高度なアセット・マネジメント能力を有しております。

- 公正性

当社は、日本の不動産キャピタルマネジメント会社として最大級の態勢を構築しており、不断の内部態勢の強化に努めるとともに、コンフリクトを排除したフェアなビジネスを展開しております。

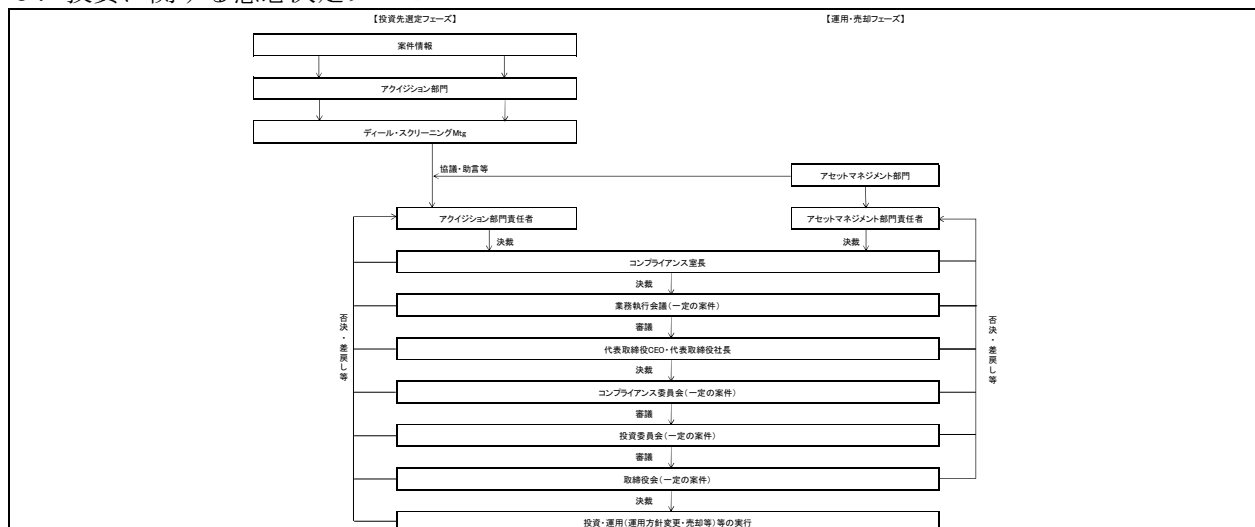
- 財務健全性

厳格なリスク管理のもと、高い財務健全性を有しております。

- グローバル・リソースの融合

日本の不動産投資ビジネスにおける豊富な経験・高度な専門性と国内外の投資家や金融機関等との良好な関係をベースとしつつ、復星集団の強みである中国を含むグローバル・リソースをも融合し、投資リターンを極大化を図ってまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



・投資委員会

目的	投資家の投資採算性の観点から案件について審議を行う。
議長・招集権者	代表取締役社長
構成員	常勤取締役、非常勤取締役1名、業務部門責任者、アライジション部門責任者、ファンドマネジメント部門責任者、アセットマネジメント部門責任者、ファイナンス部門責任者、コンプライアンス室長、判断業務統括者1名及び社外の不動産鑑定士1名以上
審議	構成員の過半数の出席により開催。 出席者の3分の2以上の賛成かつ、コンプライアンス室長・社外の不動産鑑定士の賛成により審議を 決し、審議結果について代表取締役社長に対して提言を行う。

・コンプライアンス委員会

目的	投資家のコンプライアンス上の利益保護の観点から審議を行う。
議長・招集権者	コンプライアンス室長
構成員	代表取締役社長、コンプライアンス室長、社外の弁護士または公認会計士
審議	構成員全員の出席により開催。 構成員全員の賛成により審議を決し、審議結果について代表取締役社長に対して提言を行う。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社の投資助言業務及び投資一任業務に係る報酬は、提供する業務内容、業務量、運用資産規模、投資対象資産、案件の特性、契約期間、投資ストラクチャー、投入人員、調査実費、その他付帯経費等により異なります。そのため、報酬の種類、金額の計算方法、支払方法等は、個別の契約ごとにお客様との協議により決定しております。なお、主な報酬の構成は以下のとおりであります。

アキュイジション・フィー	不動産等の購入時に、助言・投資一任の対象となる有価証券等の購入価格に対する一定割合を受け取ります。
アニュアル・フィー	助言・投資一任の対象となる有価証券等の等の購入価格に対する年あたり一定割合の報酬を受け取ります。
ディスポジション・フィー	助言・投資一任の対象となる有価証券等の売却時に、売却価格に対する一定割合を受け取ります。
インセンティブ・フィー	助言・投資一任の対象となる有価証券等投資による顧客の利益が当初目標を超えた場合、その上回った分に対して一定の割合で受け取ります。
ファンド・マネジメント・フィー	ファンドの運用額に対する年あたり一定割合の報酬を、通常毎月分割して受け取ります。
その他	その他顧客のニーズにあわせて、個別の契約ごとに顧客との協議に設定した報酬を受領することがあります。

11. その他、特記事項

【IDERAについて】

イデラ キャピタルマネジメントは2012年5月、それぞれ約10年の業歴を持つ、エムケーキャピタルマネージメントとアトラス・パートナーズの合併によって誕生し、以降、強固な財務体質のもと、両社の強みである圧倒的な不動産マネジメントの現場力と長年培ってきたファンド・マネジメント、新規商品開発力を融合し、安定的投資に不可欠な経済規模、経済成熟度、法制面の整備、治安、テクノロジー、環境等を兼ね備えた我が国不動産市場に豊富に存在する投資チャンスを提案するとともに、高い透明性と正確性を兼ね備えたさまざまな商品とサービスを提供しつづけてまいりました。

そして2014年5月、当社は中国の代表的なコングロマリットである復星集団（フォースン・グループ）を新たなスポンサーとして迎え、再度、大きな転換点を迎えることとなりました。

復星集団は、内部成長と各セクターにおける世界各地の投資先企業に対する支援を通じた、グローバルな投資運用基盤の拡大を目指しております。

日本の投資用不動産市況も本格的な回復・成長局面に向かっている中、当社は復星集団の長期的支援を得て飛躍的成長を遂げ、日本ひいてはアジア屈指の不動産投資管理プラットフォームとなるべく精励する所存です。

【復星集団（フォースン・グループ）について】

復星集団（フォースン・グループ）は1992年に上海で設立され、2007年にフォースンインターナショナルは香港証券取引所メインボードに上場しています（00656.HK）。2021年12月期の総資産は8,064億人民元、総売上高は1,613億人民元となります。

復星集団は、「Health・Happiness・Wealth」分野をメインに、イノベーションを創出し、高品質の製品とサービスを世界中の家族に提供する事を使命に掲げています。フォースンインターナショナルはフォーブス誌「世界の有力企業2000社ランキング（グローバル2000）」の2021年版において459位となっております。

【AUM推移（億円）】

2017	2018	2019	2020	2021
1,373	1,452	2,187	2,807	3,069

会社名	伊藤忠リート・マネジメント株式会社		
所在地	〒東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17F		
電話	03-3518-0480	ファックス	03-3518-0481
	HPアドレス		
代表者	代表取締役社長 東海林 淳一		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第309号 登録年月日 2007年9月30日		
協会会員番号	012-02990		
業務開始年月	2005年 4月	資本金	3億円
作成部署	サステナビリティ推進部	電話	03-3518-0480

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
伊藤忠商事株式会社	80.0%		%
伊藤忠都市開発株式会社	20.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%

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
2022年3月期	0	3,503	1,490	1,032	2,303
2021年3月期	0	3,557	1,477	1,024	2,551
2020年3月期	0	3,368	1,428	988	2,506

5. 組織

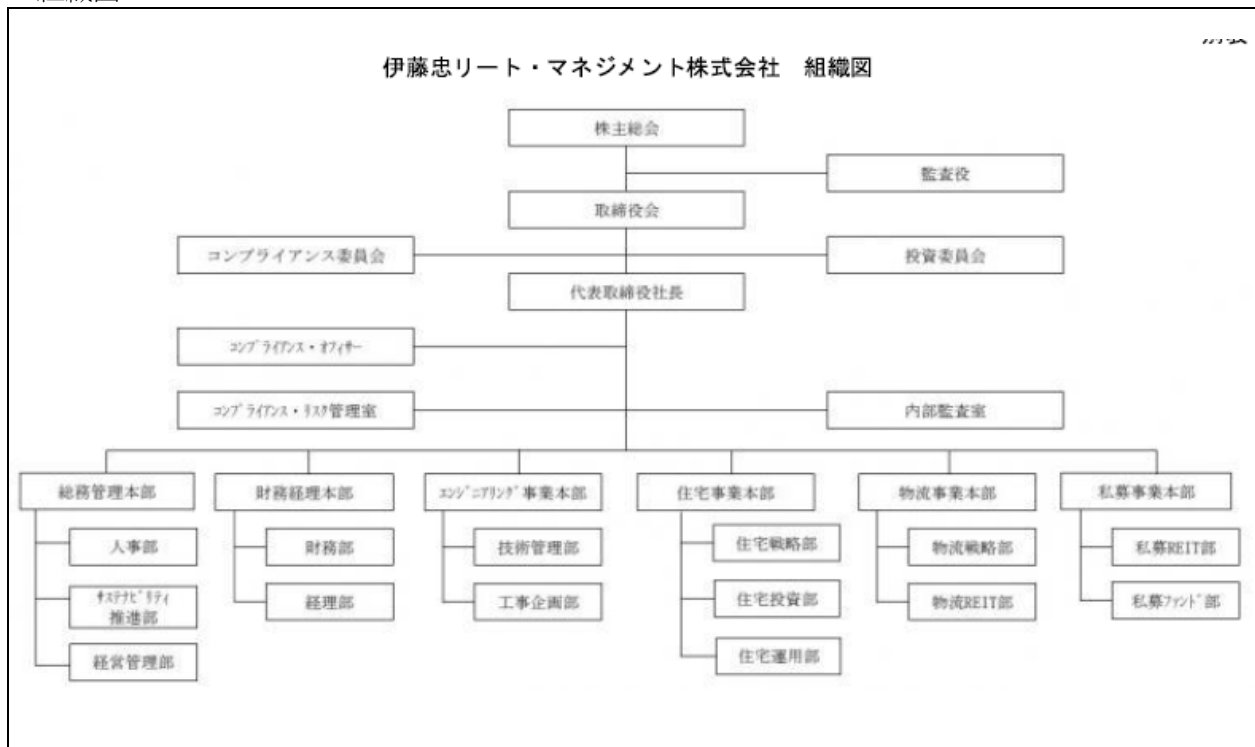
①役職員総数 89 名

②運用業務従事者数 35 名

内 ファンド・マネージャー数 5 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 38 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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	—	—	—	—	—	—	—	—

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

総合計		—	—	—	—	—	—	—	—
-----	--	---	---	---	---	---	---	---	---

②投資対象別運用状況（2022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）

J-REITのアドバンス・レジデンス投資法人並びにアドバンス・ロジスティクス投資法人、私募REITのアドバンス・プライベート投資法人をはじめとする不動産ファンドの資産運用業務等を行う総合アセット・マネジメント会社。

＜経営方針＞

- ・自らの使命、社会的責任を常に意識し、高いコンプライアンス意識を持ち、適切かつ公正な運用に努めます。
- ・伊藤忠グループとの拡張的協働関係の下、スポンサーグループ機能を積極的に活用し、ステークホルダー利益の最大化を追求します。
- ・有言実行の業務運営に努めます。
- ・正確迅速な財務情報等の開示に努め、透明性の高い運用に努めます。
- ・人材育成、業務効率化（無駄の排除）等、業務基盤の強化に努め、運用態勢の高度化を進めます。
- ・持続可能な社会、脱炭素社会の実現に貢献するため、環境負荷の軽減に配慮した業務運営に努めます。

＜存在価値＞

- ・長期にわたる運用実績（ステークホルダーからの信用）
- ・複数ファンドを運用する総合資産運用会社（ポートフォリオの質 / 規模 / 種類）
- ・建設不動産（総合ディベロッパー） / 商社商流（生活消費関連に強み）の両プラットフォームを有するスポンサーのサポート
- ・様々な知見 / スキルを有する多様なスタッフ
- ・資産価値の維持向上機能（エンジニアリング機能）

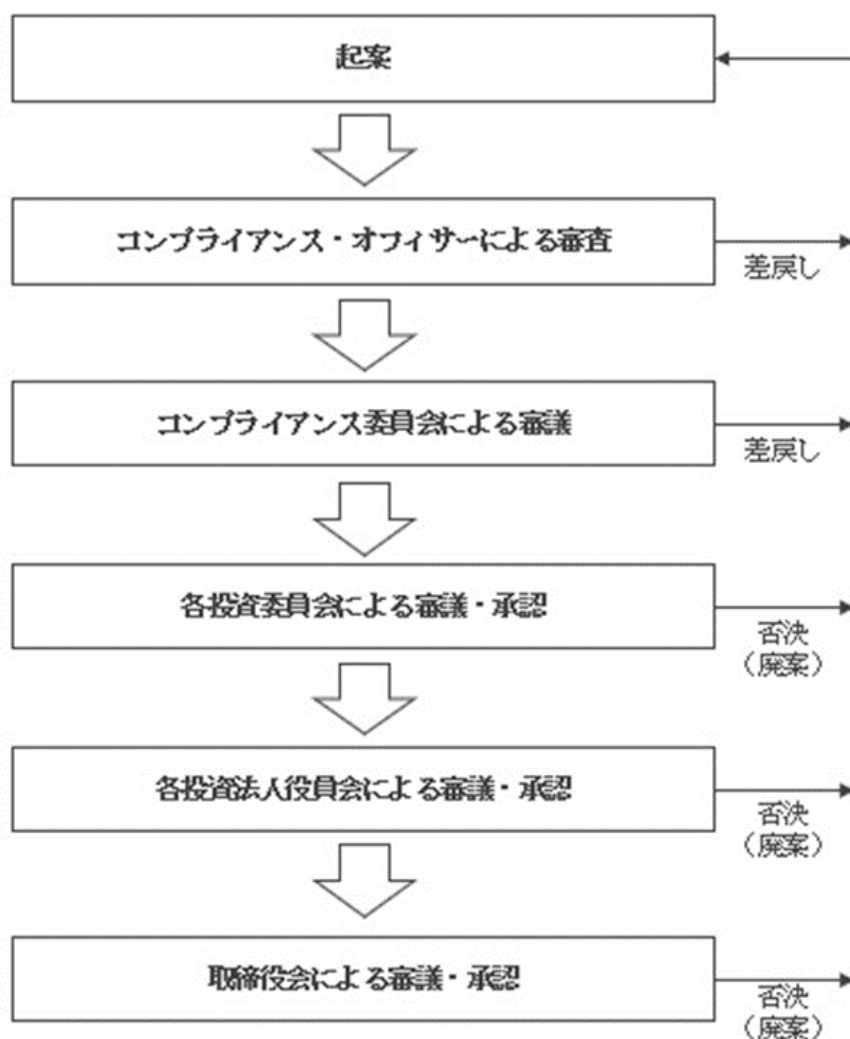
＜グループシナジー＞

伊藤忠グループとの拡張的協働関係のもと、ステークホルダー利益の最大化を追求します。

- ・伊藤忠商事株式会社：様々な分野において国内、輸出入及び三国間取引を行うほか、国内外における事業投資など、幅広いビジネスを展開する大手総合商社。
- ・伊藤忠都市開発株式会社：マンション、物流施設、ホテル、オフィスビル、商業施設等の開発事業を行う総合デベロッパー。
- ・伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社：分譲・賃貸マンション、学生会館、オフィスビル、商業施設、公共施設などを管理・運営する、総合不動産管理・運営会社。
- ・伊藤忠ロジスティクス株式会社：国際物流から物流センターの運営までお客様のニーズに応える総合物流サービス企業。

9. 投資に関する意思決定プロセス

資産の取得及び売却に係る意思決定フロー図



取締役会において投資法人の承認を停止条件として決議する場合には、役員会に先行して取締役会に付議できる。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

<運用受託報酬>

資産運用報酬の決定に係る基準に基づき、期毎に運用報酬料率を運用会社取締役会および各投資法人役員会にて決裁のうえ、各投資法人与覚書を締結しております。

<投資助言報酬>

投資助言報酬は、各顧客とのアセットマネジメント契約毎に異なります。

11. その他、特記事項

特記事項なし

会社名	HJアセット・マネージメント株式会社				
所在地	〒 106-0041 東京都港区麻布台一丁目 1 1 番 9 号 BPRプレイス神谷町 7 階				
電話	03-3588-8870	ファックス	03-3588-1088		
		HPアドレス	www.hjasset.com		
代表者	代表取締役 鯉淵 将				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第2794号 登録年月日 平成26年9月4日				
協会会員番号	012-02682				
業務開始年月	平成26年9月4日	資本金	7,000万円		
作成部署	管理部	電話	03-3588-8870		

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
リグビー・ジョセフ・ジョン	79.25%		%
鯉淵 将	13.75%		%
橋本 光央	7.0%		%
	%		%
	%		%

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
2022年3月期	222	314	42	37	250
2021年3月期	84	331	7	6	212
2020年3月期	43	183	△21	△21	206

5. 組織

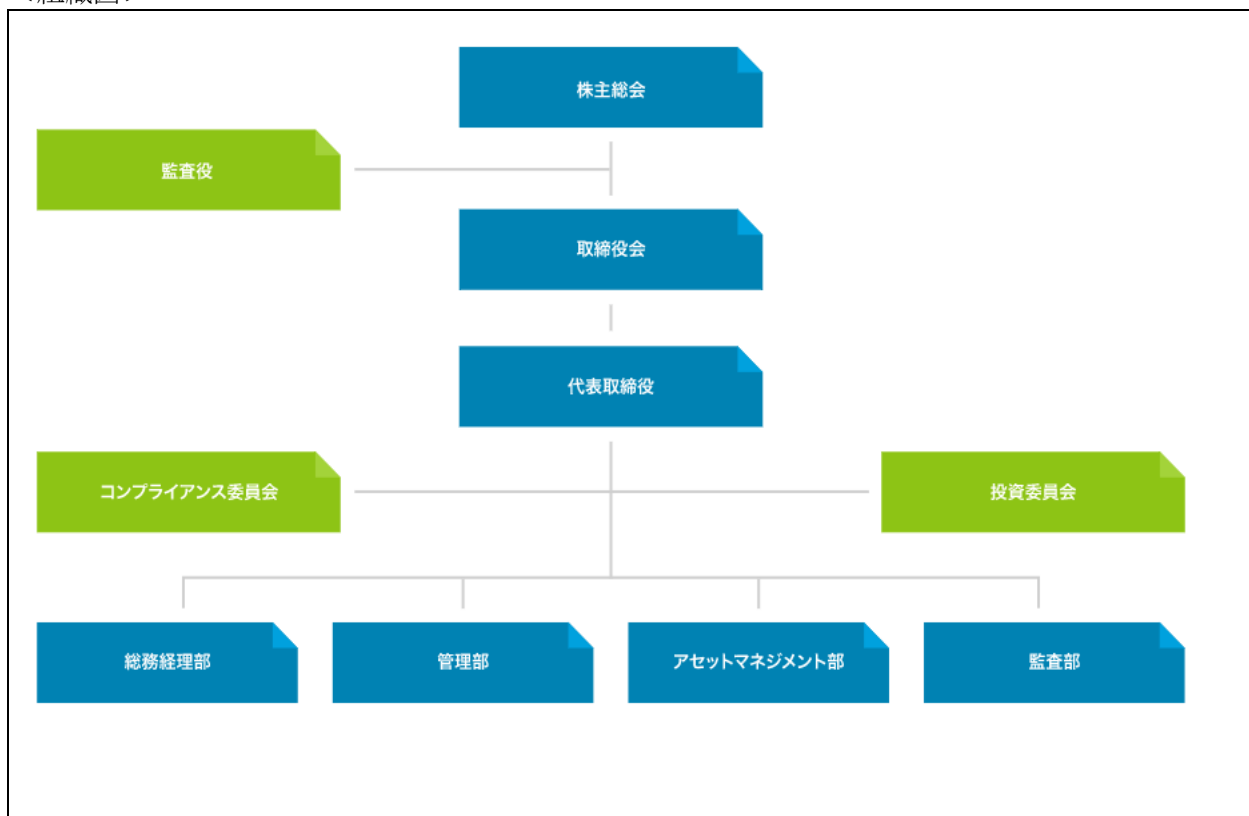
①役職員総数 16名

②運用業務従事者数 7名

内 ファンド・マネージャー数 2名、平均経験年数 18 年 11 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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	17	1	23,323	85	1	0	11,226	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	17	1	23,323	85	1	0	11,226	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		17	1	23,323	85	1	0	11,226	0

②投資対象別運用状況（2022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	17	1	23,323	85
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	17	1	23,323	85
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）

当社は平成25年に主として外国人投資家を対象として、10億～30億円程度の中小規模での不動産投資の環境を整備すべく設立されました。平成26年9月に第二種金融商品取引業、投資助言・代理業の登録を受けております。設立当初から、ファンド組成から購入、運用、売却までの一括マネジメントを希望する顧客のニーズに応えるため、平成27年9月には投資運用業者として登録を受け、現在では中小規模～大規模の不動産への投資について、テラーメイドの案件の調達・投資の組成に関するサービスを提案・提供しております。

また、当社は、主として商業施設、オフィス、ホテル又は住居を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、顧客の運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行っております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社は、運用計画書（運用方針）につき、年度ごと及び投資一任契約を締結した顧客ごとに、アセットマネジメント部が中心となって検討・起案した後、投資委員会及びコンプライアンス委員会にて審議・承認し、制定及び変更を行っております。制定後も、年度の運用計画書については年に一度、投資一任契約を締結した顧客ごとの運用計画書については四半期に一度の頻度で見直すことを原則としていますが、見直しの結果により変更しない場合もあります。また、経済情勢に大幅な変化が生じた場合には、その都度見直しを実施するものとしていますが、これらの見直しにあたっては策定時と同様のプロセスを経ております。

当社の投資運用に関する業務はアセットマネジメント部が統括しており、運用計画書に基づき検討された個別出資案、個別売却案に従った出資等の投資を実行しております。

当該投資実行にあたり、物件取得、物件譲渡にかかる意思決定は、各社内規程に定めるプロセスに従った情報収集・調査（デューデリジェンス・外部専門家への意見聴取等を含む）・諸条件に関する社内協議を経た後、主要な条件等が確定した段階で、アセットマネジメント部が当該取引の議案を代表取締役等に具申し、その後、代表取締役の指示により投資委員会及びコンプライアンス委員会を開催し、両委員会における審議・承認を得て決定されます。なお、物件の取得時、売却時のいずれの場合においても、投資委員会またはコンプライアンス委員会のいずれか一方において否決された場合は、当該案件は却下となります。

投資委員会及びコンプライアンス委員会は、いずれも当社役員及びアセットマネジメント部長、管理部長並びに外部専門家を委員として構成されており、各々社内規程に基づき不動産等投資に関する意思決定や法令等遵守事項の審議・承認を分掌しております。また、利害関係人の関与等、審議の必要な事項がある場合には、個別案件毎に、前述両委員会の審議・承認後、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は完了いたします。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬・投資助言報酬は、個別の投資一任契約等ごとに設定し、社内規程に定める報酬体系に従って受領するものとしておりますが、運用資産の規模・立地・用途、業務の内容・難易度等を考慮・勘案し、顧客と協議の上で個別に決定いたします。

11. その他、特記事項

会社名	A. P. アセットマネジメント株式会社		
所在地	〒 100-0005 東京都千代田区丸の内2-3-2		
電話	03-6257-3022	ファックス	03-6206-3232
	HPアドレス http://am-apcapital.gr.jp/		
代表者	代表取締役 島田 克美		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第2785号 登録年月日 平成26年6月18日		
協会会員番号	012-02679		
業務開始年月	平成26年6月	資本金	100,000,000円
作成部署	コンプライアンス室	電話	03-6257-3022

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
A. P. キャピタル株式会社	90%		%
両備ホールディングス株式会社	10%		%
	%		%
	%		%
	%		%

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7月期	211	606	82	55	290
2020年7月期	145	502	111	69	239
2019年7月期	88	278	38	28	175

5. 組織

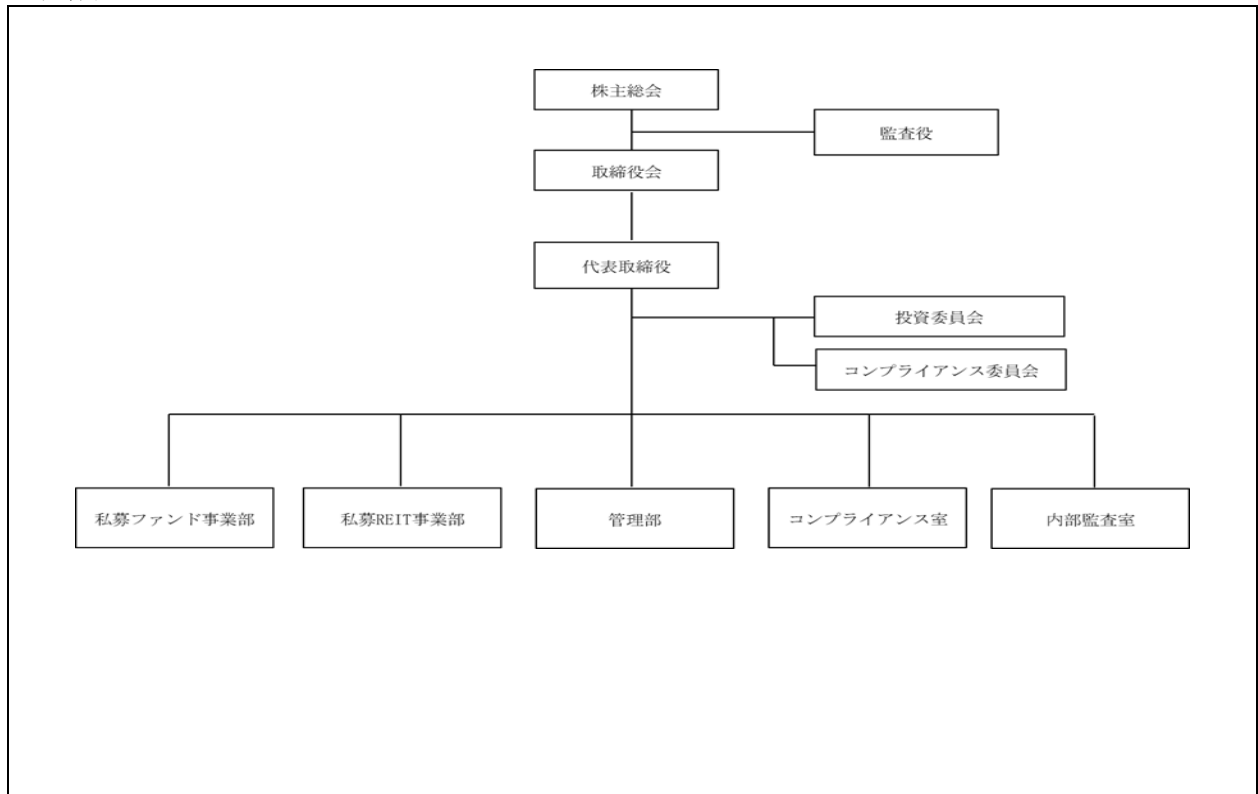
①役職員総数 20 名

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 5年 7ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（ 2022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	—	24,045	—	12	—	53,599	—
	その他	—		—		—		—	
	国内 合計	5	—	24,045	—	12	—	53,599	—
海外	不動産関連有価証券	—		—		—		—	
	その他	—		—		—		—	
	海外 合計	—		—		—		—	
総合計		5		24,045		12		53,599	

②投資対象別運用状況（ 2022年3月末現在）

（金額単位：百万円）

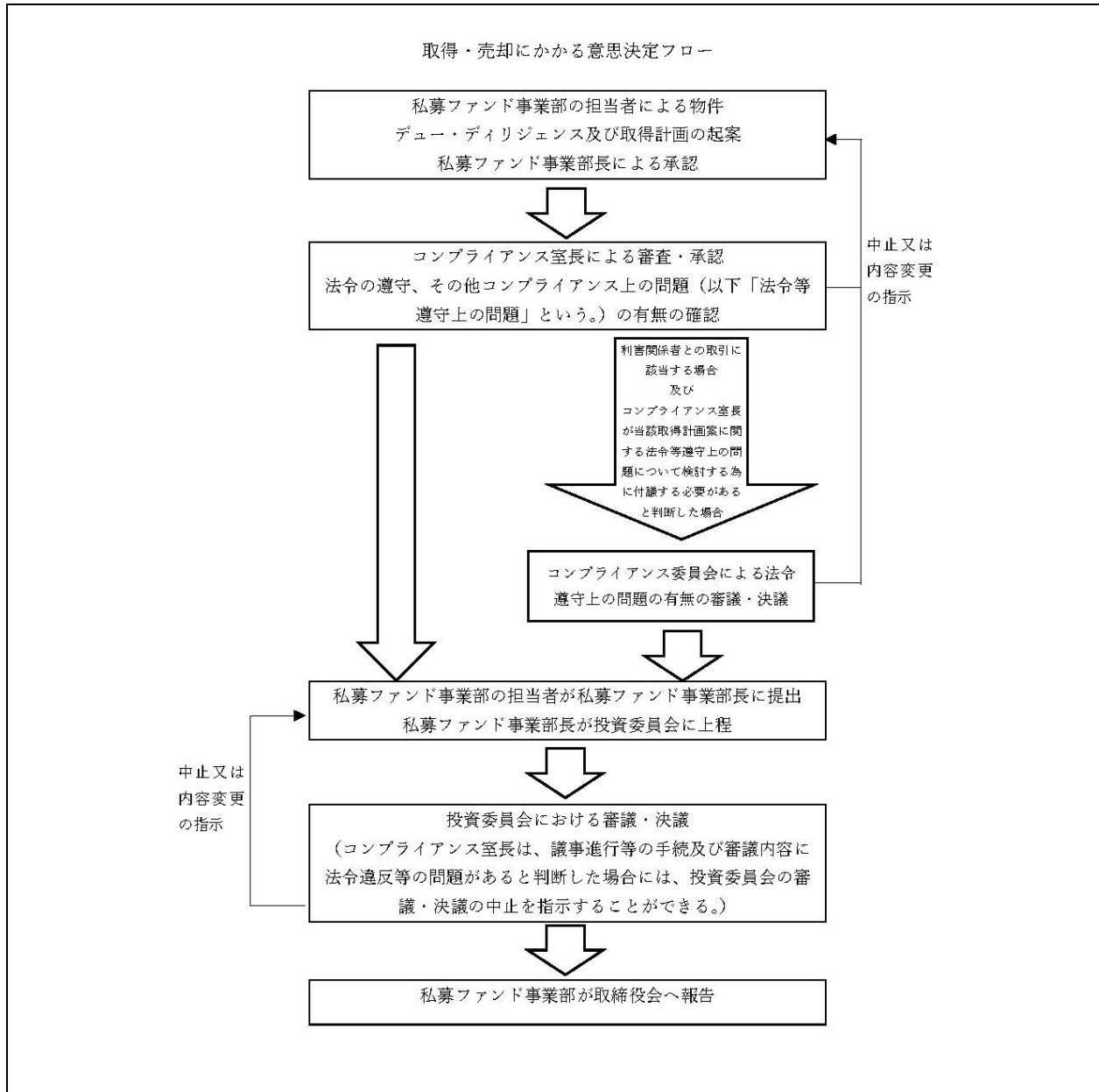
	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	5		24,045	
国内 その他	—		—	
国内 合計	5		24,045	
外国不動産関連有価証券特化型	—		—	
外国 その他	—		—	
外国 合計	—		—	
グローバル不動産有価証券特化型	—		—	
グローバル その他	—		—	
グローバル 合計	—		—	

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

私どもA.P.アセットマネジメント株式会社は、「A.P.キャピタルグループ」の一員として、「信頼を基礎に事業を推進する」という経営理念のもと、高品質なアセットマネジメントサービスを提供し、顧客に投資収益の最大化をもたらすべく日々注力しており、投資するアセットの特徴やマーケット動向を踏まえた上で、バリューアップのためのあらゆる道筋を模索し、リーシング戦略の見直しやリニューアル、建て替えなどにより資産価値の向上を目指します。

また出口戦略の策定においては、投資収益の最大化を目指し、不動産マーケット、経済環境の動向を見極め、適切な将来予測のもと、最適な売却やリファイナンスのご提案を行います。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社の運用受託報酬及び投資助言報酬に関しては、投資スキーム・投資対象・運用手法・契約資産額等を勘案し、受託案件ごとに個別に決定させていただきます。

11. その他、特記事項

会社名 株式会社SMB C信託銀行

所在地 〒 100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号

電話 03-6854-6800 ファックス 03-6854-1080

HPアドレス <https://www.smbctb.co.jp>

代表者 代表取締役社長兼最高執行役員 西崎 龍司

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（登金）第653号 登録年月日 平成27年5月15日

協会会員番号 012-02775

業務開始年月 2017年2月1日 資本金 875億5千万円

作成部署 ホールセール統括部 電話 03-6854-1993

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
主な営業所	本店	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社 三井住友銀行	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

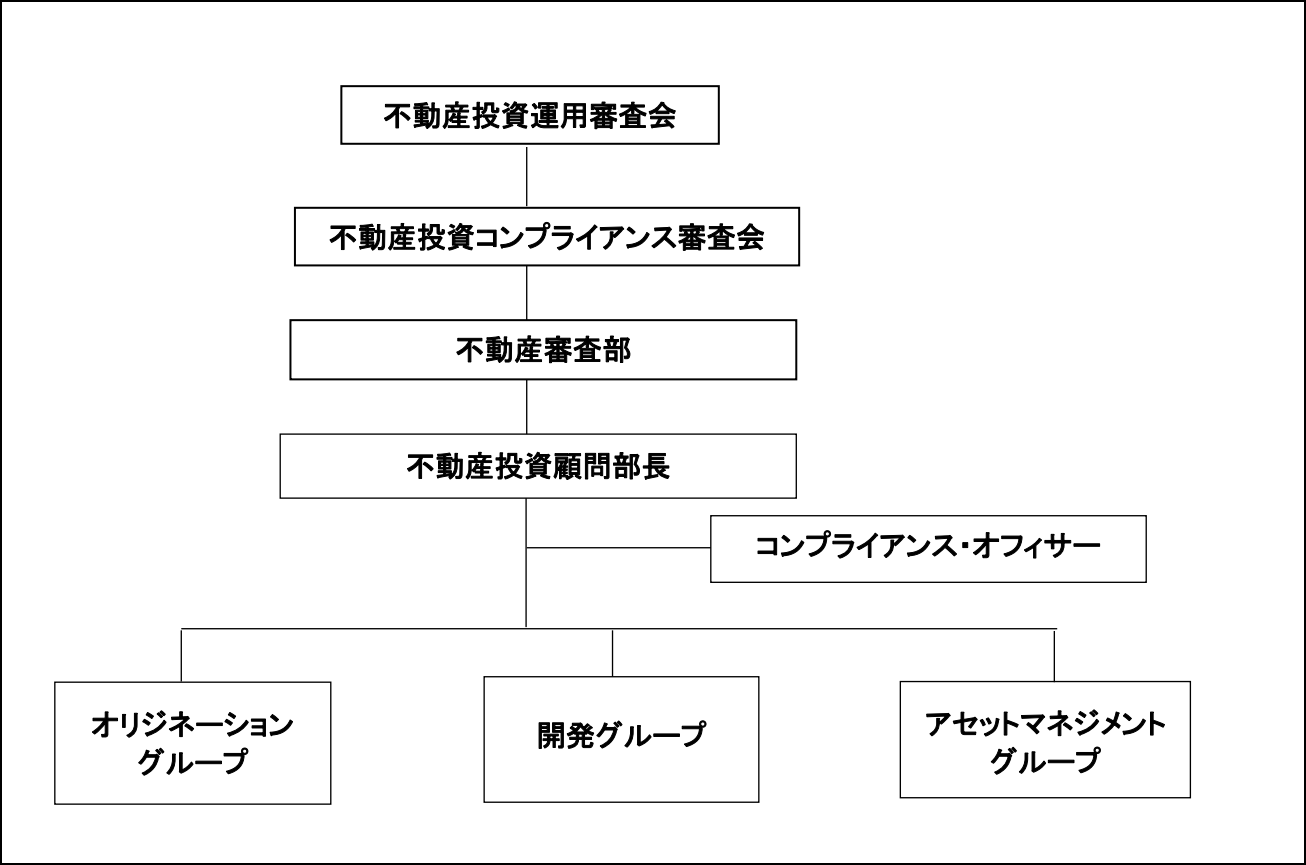
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	528	56,539	4,655	△15,912	125,241
2021年3月期	277	47,959	△7,571	△8,549	150,135
2020年3月期	337	61,063	1,037	△32,775	160,942

5. 組織

- ①役職員総数 37 名
- ②運用業務従事者数 10 名
- 内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 3 年 6 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 11 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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	164,432	0	8	1	27,087	1,949
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	12	0	164,432	0	8	1	27,087	1,949
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	164,432	0	8	1	27,087	1,949

②投資対象別運用状況（2022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	164,432	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	12	0	164,432	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）

弊社は、2017年2月に不動産関連の投資運用及び助言代理、私募の取り扱い（第二種）業務を開始しました。親会社である三井住友銀行（SMB C）の顧客基盤における不動産ニーズを、全国のSMB C営業拠点より顧客紹介を受けることを軸として不動産業務を展開しております。

SMB Cグループの総合力を活かし、金融機関を始めとした機関投資家等へ、ニーズに対応した不動産投資商品を幅広く提供するとともに、中長期にわたる収益最大化に努めてまいります。

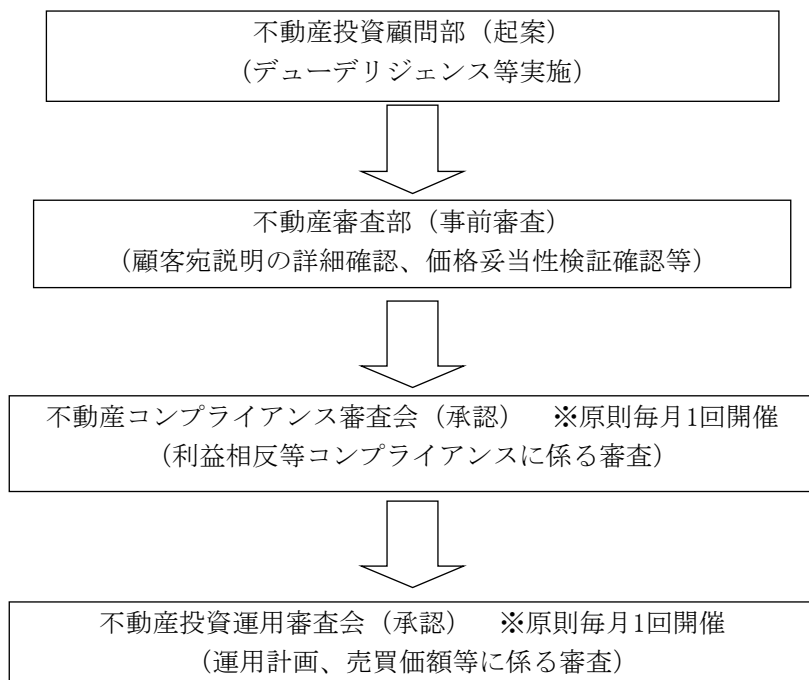
【投資対象】

オフィス、商業、住居、倉庫から、ホテル等のオペレーショナルなアセットまで幅広いラインナップにて投資家からの幅広いニーズに応じて参ります。また、インフラ施設事業（太陽光等）や地方創生に係るレジャー系施設等の開発案件への取り組み等取扱アセットタイプの拡充に努めて参ります。

【コンプライアンス】

当行は、コンプライアンスを経営の最重点課題のひとつとして位置づけており、社会的規範にもとることのない、誠実で公正な企業活動を遂行すること等を基本方針としております。三井住友銀行を始めとしたSMB Cグループとの情報管理や利害関係人取引に留意し、ファンド関係者に対する透明性と説明責任を担保する運用と内部管理態勢の構築を図ります。当社は関連法令、顧客の知識、経験、財産の状況及び金融商品取引契約を締結する目的に照らして適当と認められる勧誘を行い、投資家の保護にかけることの無いように致します。

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

【投資運用業務に対する報酬】

投資運用業務に関する報酬は次に掲げる通りです。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し、契約書に明記のうえ顧客との間において合意が得られた場合には、以下に定める上限に関わらず当該合意された報酬を適用することができるものとします。

(1) 取得報酬

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5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

(2) 期中報酬

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5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

(3) 譲渡報酬

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5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。売却にあたって算定される評価実績値（顧客が取得した有価証券等の運用から生じる利益額等）が、予め設定された評価基準額（運用計画書等において計画された有価証券等の運用から生じる利益額等）を上回った場合には、その成果等も勘案して、顧客と合意の上当該上限の範囲内でかかる譲渡報酬の料率を決定する場合があります。

【投資助言業に対する報酬】

投資助言業務に関する報酬は次に掲げる通りです。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し、契約書に明記のうえ顧客との間において合意が得られた場合には、以下に定める上限に関わらず当該合意された報酬を適用することができるものとします。

(1) 取得報酬

当行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5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

(2) 期中報酬

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5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

(3) 譲渡報酬

当行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5%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

会社名	SGアセットマックス株式会社		
所在地	〒 136-0075 東京都江東区新砂一丁目8番10号 SGHビル新砂		
電話	03-5633-7661	ファックス	03-3699-6200
	HPアドレス https://www.sg-assetmax.co.jp/		
代表者	代表取締役 福本 雅信		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第2743号 登録年月日 2013年11月29日		
協会会員番号	012-02860		
業務開始年月	2013年4月	資本金	2億円
作成部署	業務ディビジョン	電話	03-5633-7661

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
SGリアルティ株式会社	60%		%
株式会社ザイマックス	40%		%
	%		%
	%		%
	%		%

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
2022年3月期	140	940	725	501	776
2021年3月期	140	1,009	799	554	844
2020年3月期	149	799	589	408	658

5. 組織

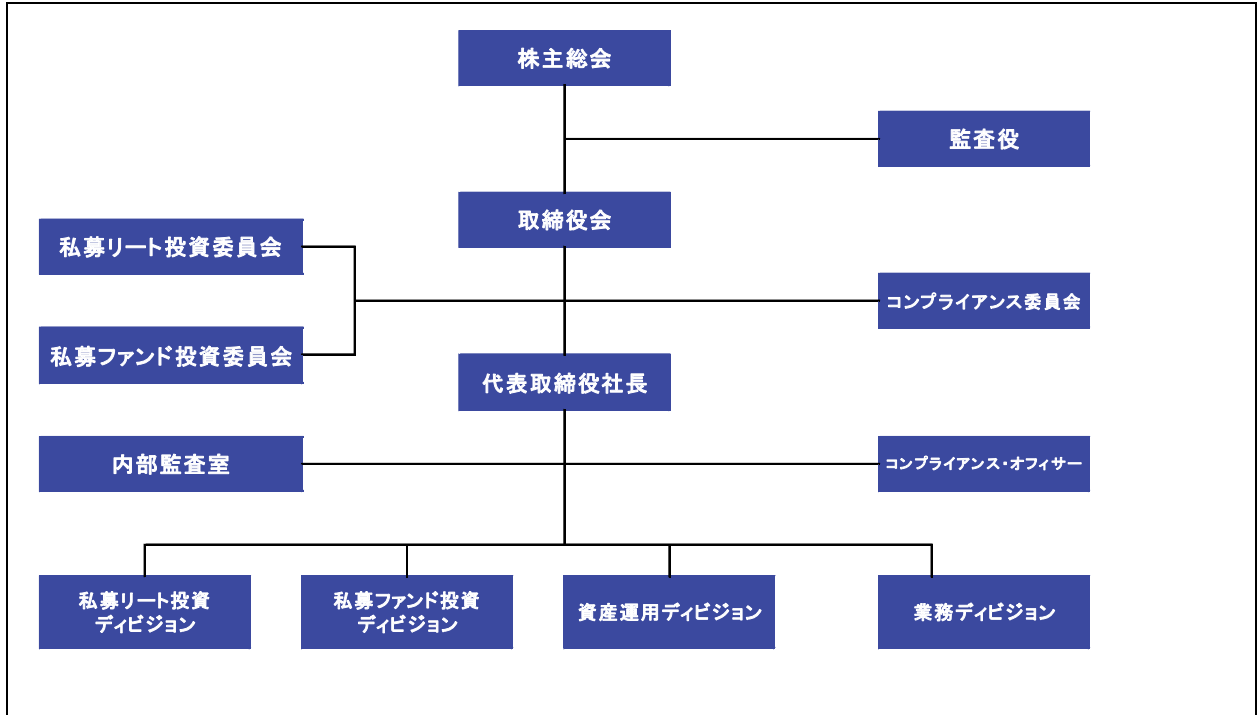
①役職員総数 23 名

②運用業務従事者数 9 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 12 年 2 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 6 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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		30,200					
	その他								
	国内 合計	1	0	30,200	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	30,200	0	0	0	0	0
-----	--	---	---	--------	---	---	---	---	---

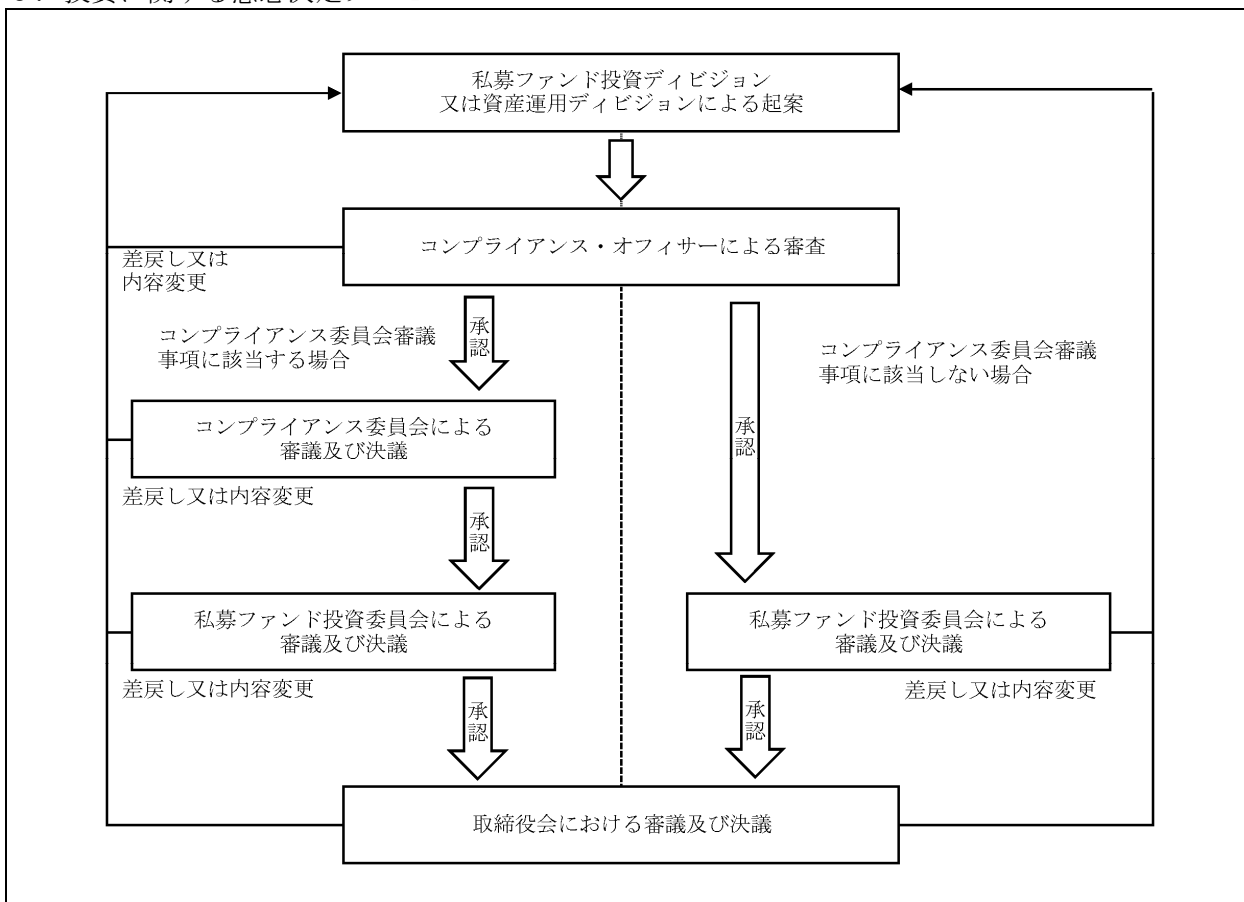
②投資対象別運用状況（2022年3月末現在）

（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		30,200	
国内 その他					
国内 合計		1	0	30,200	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



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約に基づく投資運用業務における報酬

投資一任契約に基づく投資運用業に関して顧客に請求する報酬の体系は原則として、次のアからオまでのとおり(消費税等別)とする。

ア 資産運用報酬

投資一任業務に関わる年額報酬として、契約資産の取得価格の合計額に対し年率1%を乗じた金額を標準とし、業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約ごとに定める。

イ アクイジションフィー

売買価額に対して1%を乗じた金額を標準とし、契約ごとに顧客と協議のうえ定める額とする。

ウ ディスポジションフィー

売買価額に対して1%を乗じた金額を標準とし、契約ごとに顧客と協議のうえ定める額とする。

エ 成功報酬

一定の目標利回り又は売買目標価格を達成した場合には、超過収益に対し20%を乗じた金額を標準とし、契約ごとに顧客と協議のうえ定める額とする。

オ その他単発的な業務報酬

業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約ごとに定める。

会社名	SBIエステートマネジメント株式会社				
所在地	〒 106-6017 東京都港区六本木 1-6-1				
電話	03-6229-0675	ファックス	03-3224-2710		
	HPアドレス				
代表者	代表取締役社長 佐野 賀一郎				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第1931号		登録年月日	平成20年 6 月 26 日	
協会会員番号	012-02090				
業務開始年月	平成19年 9 月 28 日		資本金	5千万円	
作成部署	コンプライアンス・オフィサー		電話	03-6229-0675	

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
SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社	90.0%
SBIファイナンシャルサポート株式会社	10.0%
	%
	%
	%

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
2022年3月期	0	0	△38	△39	311
2021年3月期	0	0	△33	△33	51
2020年3月期	0	0	△31	△31	84

5. 組織

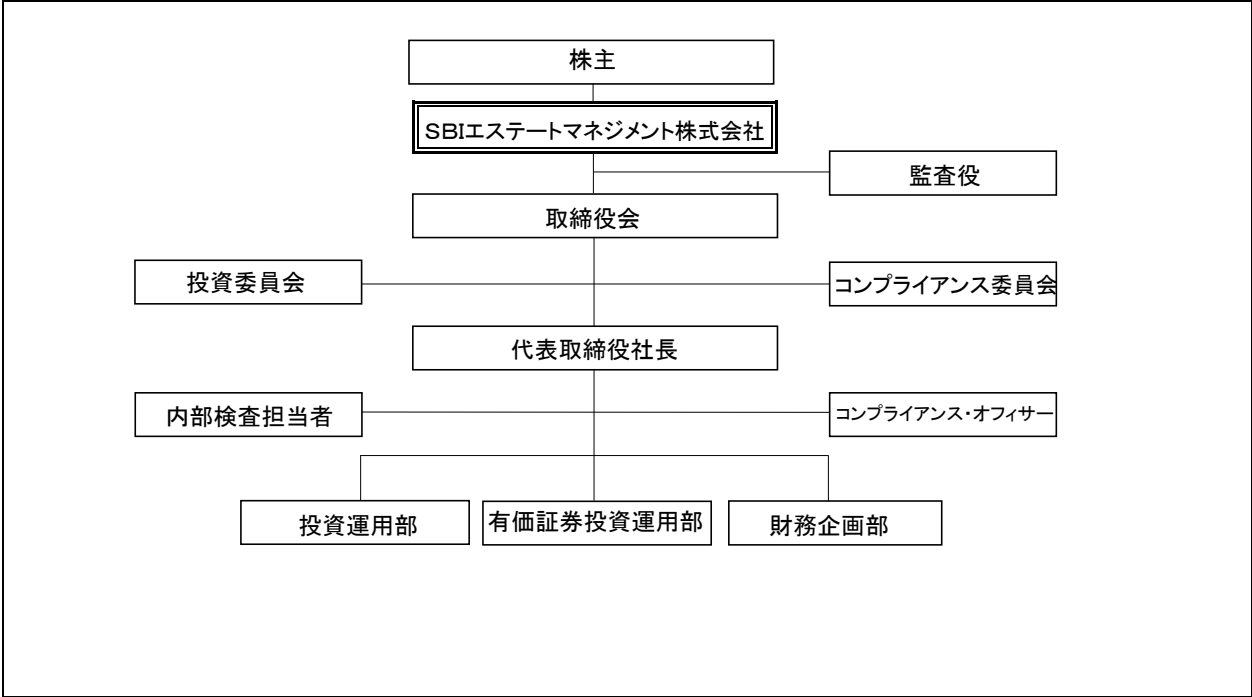
①役職員総数 11 名

②運用業務従事者数 2 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 2 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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（2022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

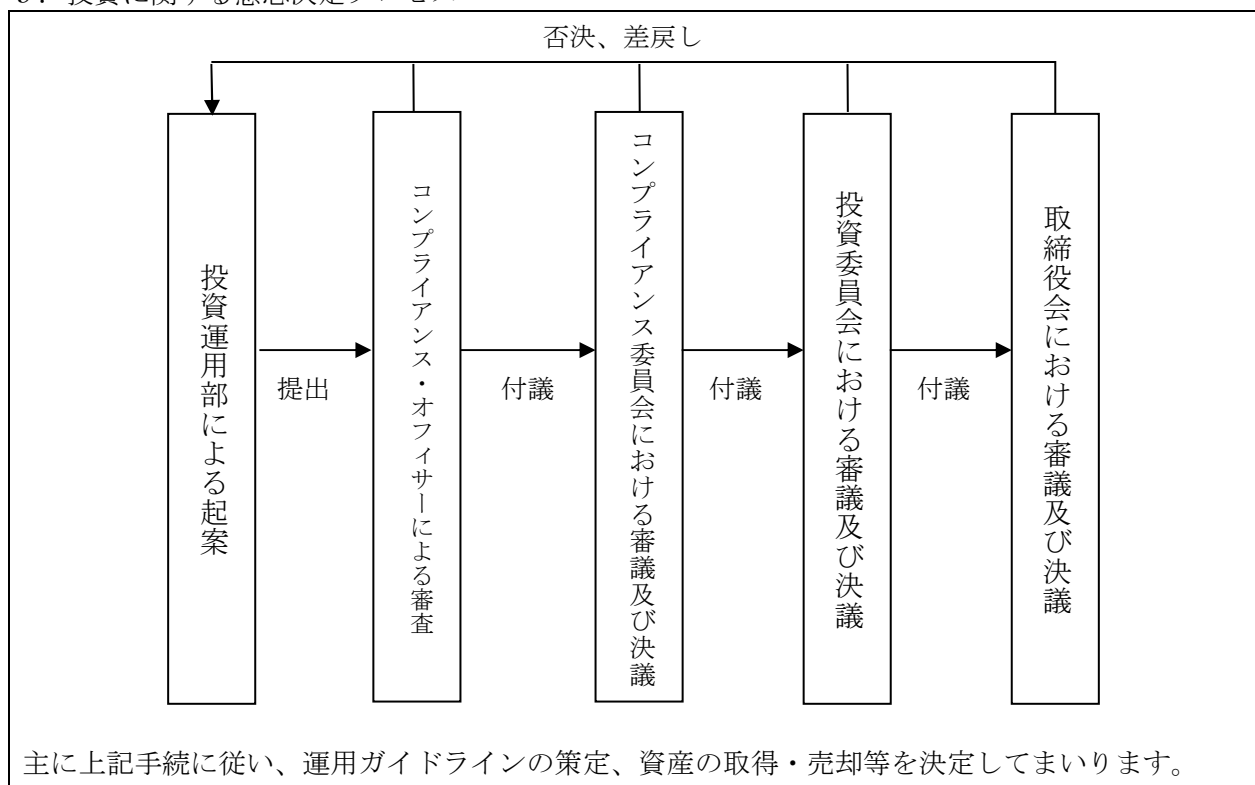
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	0	0	0	0

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）

不動産・金融のプロフェッショナル集団である当社は、アセットマネージャーとして、投資家の様々なニーズに合わせたファンドの企画、組成及び運用・助言を行っております。潜在価値が高い投資案件を発掘、厳正な審査を経て取得し、運用資産の効果的な運営・管理戦略の立案および実施を行い、バリューアップした運用資産を売却することで、運用収益を拡大すると共に、不動産及び有価証券投資特有のリスクを分析、モニタリングを行い、これを最小限にコントロールすることにより、投資家利益の最大化を図ります。

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

報酬は、以下を基本とし、個別の契約ごとに顧客と協議の上、決定します。

<不動産>

①運用報酬1

各月の末日における不動産（不動産信託受益権を含む）の投資総額若しくは各月の末日における出資金額に対して年率3.00%（税抜き）を乗じた額を上限とします。

②運用報酬2

（1）取得報酬：物件購入価額（消費税等抜き）に対して3.00%（税抜き）を乗じた額を上限とします。

（2）譲渡報酬：物件売却価額（消費税等抜き）に対して3.00%（税抜き）を乗じた額を上限とします。

③運用報酬3

各決算期末日における分配可能利益（本報酬控除前）の25.0%（税抜き）を上限とします。

<有価証券>

①管理報酬

管理報酬は、出資者の出資金総額又は運用対象資産の純資産額について、顧客との投資一任契約において定める料率を乗じた金額とします。

②成功報酬

成功報酬は、当該事業年度における収益から費用を減じた額（以下「当期純キャピタルゲイン/ロス」）に、過年度迄の当期純キャピタルゲイン/ロスの累計額を加算した額が正である場合は、当該加算額について、顧客との投資一任契約において定める料率を乗じた金額とします。

会社名	SBSアセットマネジメント株式会社				
所在地	〒160-6125 東京都新宿区西新宿8-17-1 住友不動産新宿グランドタワー25F				
電話	03-6772-8216	ファックス	03-6366-2019		
	HPアドレス		https://www.sbs-asset.co.jp		
代表者	代表取締役 松原 俊夫				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第2010号		登録年月日	平成20年8月19日	
協会会員番号	012-02079				
業務開始年月	平成16年9月		資本金	1.6億円	
作成部署	管理業務部		電話	03-6772-8216	

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
SBS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
2021年12月	0	220	26	18	1,330
2020年12月	0	793	35	25	1,348
2019年12月	0	271	40	27	1,351

5. 組織

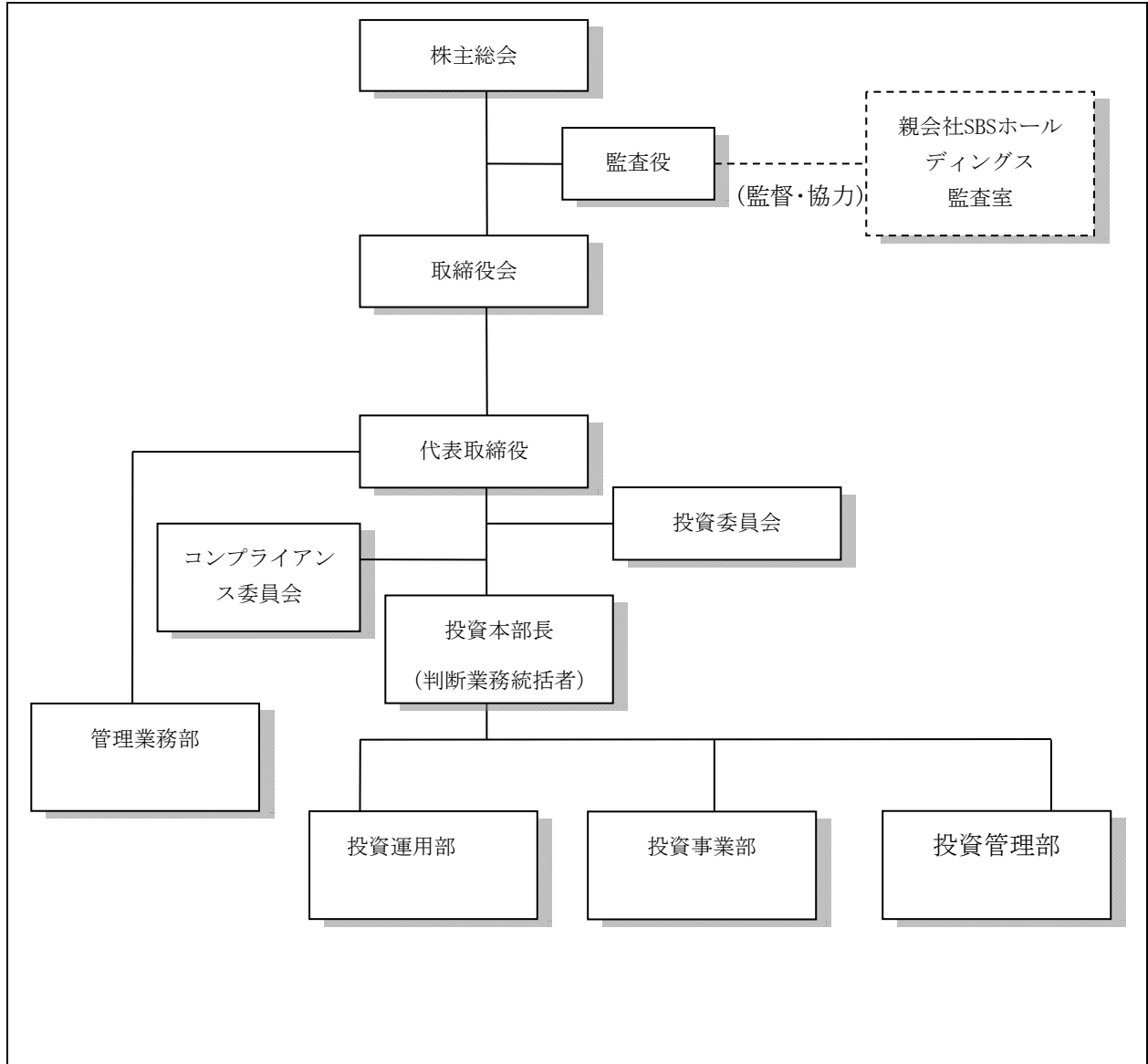
①役職員総数 16 名

②運用業務従事者数 3 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 17 年 カ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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

②投資対象別運用状況（2022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）

当社の投資対象は、物流不動産の開発・運用に特化しており、物流・金融・不動産のノウハウを総合して、効率的な運用を行い、運用収益の向上を目指します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

- （１）情報収集
 - ①不動産関連事業者からの入手
 - ②事業法人からの入手
 - ③その他 官公庁等の入札情報、マスメディア等幅広く活用し情報を収集します。
- （２）資産の評価
 - ①その資産から生じる純収益の評価分析
 - ②資金調達の検討（デット調達、エクイティ調達）
 - ③売却時における流動性の検討
 - ④素地上に収益物件を建築（以下「開発物件」という）する場合は、開発リスクの検討（①～③に加えて）
- （３）コンプライアンス委員会及び投資委員会への付議
 - ア）委員会への付議
 - イ）取締役会での決議

委員会での決議を経て、代表取締役は取締役会にて取得の決議を行います。
- （４）契約締結（クロージング）
 - （１）（２）（３）を踏まえ、リーガルリスクに注意を払いながら、関係者間で利害調整のうえ、契約締結を行います。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資助言業に係る業務以外の業務を行う場合においては、投資助言業務にかかる報酬の額と、投資助言業務以外の業務に対する報酬の額との区分は明確にします。

業務の対価（資産運用手数料）については、例えば次のように、報酬を請求します。

- ・アップフロントフィー・・・信託受益権の取得価額の3.0%を上限とする。
 - ・報酬の金額（年額）は、本物件の取得価額の1.0%を上限とし、その算定額にその消費税及び地方消費税相当額を加えた額とする。
 - ・前項により計算される報酬の支払いは、原則として四半期ごとに、事務委託者がリリース口座の金員をアセット・マネジャーの指定する口座に送金する方法により行うものとする。
 - ・インセンティブフィー・・・信託受益権売却益部分の50%を上限に別途協議
- 物価その他経済情勢の変動があった場合には、両当事者は、協議の上本条の報酬額を改定することができる。

11. その他、特記事項

平成20年3月に総合不動産投資顧問業及び宅地建物取引業者の登録を行っております。

会社名	S P C アセットマネジメント株式会社				
所在地	〒 104-6591 東京都中央区明石町 8 番 1 号				
電話	03-6278-5588	ファックス	03-6278-5599		
	HPアドレス		www.spc-asset.jp		
代表者	代表取締役 白石 雅信				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第618号		登録年月日	2007年 9 月30日	
協会会員番号	012-02084				
業務開始年月	2006年 5 月		資本金	10,000万円	
作成部署	管理部		電話	03-6278-5586	

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
エスピーシー証券株式会社	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
2022年3月期	320.5	430.6	221.4	148.4	595.6
2021年3月期	254.5	387.8	181.4	122.2	487.5
2020年3月期	221.6	345.9	193.3	127.2	407.2

5. 組織

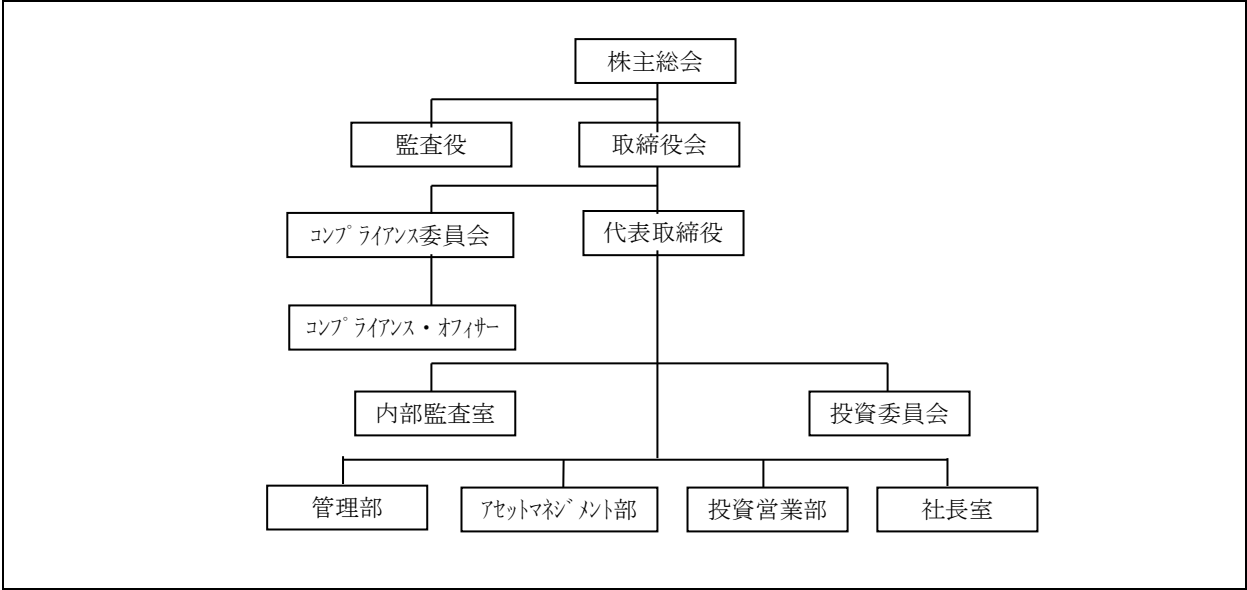
①役職員総数 15 名

②運用業務従事者数 5 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 13 年 3 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 0 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 2021年4月1日～2022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		. %	該当なし
		. %	
		. %	
		. %	
		. %	
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 (2022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	68	-	517,095	-	-	-	-	-
	その他	2	-	6,030	-	1	-	9,487	-
	国内 合計	70	0	523,125	0	1	0	9,487	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		70	0	523,125	0	1	0	9,487	0

② 投資対象別運用状況 (2022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	68	-	517,095	-
国内 その他	2	-	6,030	-
国内 合計	70	0	523,125	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

(投資一任業)

① 契約資産状況 (2022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	1	90	-	-
		計	1	90	0	0
	個人		-	-	-	-
	国内 計		1	90	0	0

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

総合計			1	90	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 (2022年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	国内 株式特化	国内 債券特化	国内 その他	海外 株式特化	海外 債券特化	海外 その他	グローバル 株式特化	グローバル 債券特化	グローバル その他
件数	1	-	-	-	-	-	-	-	-
金額	90	-	-	-	-	-	-	-	-

④ 契約規模別分布状況 (2022年3月末現在)

(金額単位：百万円)

	10億円未満	10～50億円 未満	50～100億円 未満	100～500億円 未満	500～1,000億円 未満	1,000億円以上
件数	1	-	-	-	-	-
構成比(%)	100.0%	-	-	-	-	-
金額	90	-	-	-	-	-
構成比(%)	100.0%	-	-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

私たちは、アセットマネジメントビジネスを通して、顧客の皆様に満足をして頂くための良質なサービスの提供を目指しています。当社の考える良質なサービスは、以下の五つの要素（SPCAM）を網羅するものです。

Sustainable 安定	投資家の皆様に、アセットマネジメント業務を通し、安定的な運用サービスの提供ができること。
Partnership 連携	顧客ニーズに忠実に、且つフレキシブルに対応し、専門家で構成される投資ファンドの案件関係者間のつなぎ役となることで、付加価値の高い運用サービスの提供ができること。
Clear & Clean 透明・公正	独立系の強みを生かし、透明性・公正性を確保し、利益相反のない運用サービスの提供ができること。
Accountability 説明能力	投資家の皆様に、正確、且つ分かりやすいレポーティングを行い、安心感のある運用サービスの提供ができること。
Motivational 動機付け	常に問題意識を持ち、マーケットの動向その他投資価値に影響を与える様々な事象に対し前向きに取り組むことで、利用価値の高い運用サービスの提供ができること。

9. 投資に関する意思決定プロセス

1. ソーシング	3. コンプライアンスチェック
案件・市場情報の収集は、当社独自のネットワークを利用すると共に、仲介会社を活用する。収集した情報については、CF分析を中心として、売主の売却動機、物件のヒストリー、テナント及び周辺類似物件の状況等を分析する。また、ファンド運用方針並びに運用計画への整合性を確認する。	取得物件の詳細を記載した取得決裁書を起案し、コンプライアンス・オフィサーに提出する。コンプライアンス・オフィサーは、利害関係人等からの取得時及びコンプライアンス・オフィサーが必要と認めた時には、取得の可否をコンプライアンス委員会へ諮問する。
2. デューデリジェンス	4. 投資委員会の決定
外部専門家の調査や助言を参考としつつ、デューデリジェンスを行い、法令適合性や収益性を検討する。	投資委員会において、取得決裁書についての審議を行い、取得に係る最終決定を行う。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

□ アセットマネジメント業務に係る報酬

□ アクイジション報酬

不動産等の証券化組成を行った場合の報酬を指します。報酬は、特別目的会社（SPC）が取得する対価の1～3％（消費税別途）程度。

□ ファンドマネジメント報酬

SPCの期中運用管理を受託した場合の報酬を指します。報酬は、運用資産の年1％（消費税別途）程度。

□ ディスポジション報酬

SPCが運用資産としての不動産等を売却した場合の報酬を指します。報酬は、売却対価の1％（消費税別途）程度に成果報酬を加えた金額。

（注）不動産証券化実務では、案件の個別性が高いため、具体的な報酬金額は、その案件の個別事情によって差が出てくる場合があります。

会社名	N T T都市開発投資顧問株式会社				
所在地	〒 100-0004 東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号				
電話	03-6262-9400	ファックス	03-6262-9410		
	HPアドレス		http://www.nttud-am.co.jp/		
代表者	代表取締役社長 鳥越 穰				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長（金商）第2870号		登録年月日	平成27年10月22日	
協会会員番号	012-02725				
業務開始年月	平成27年11月30日		資本金	1億円	
作成部署	業務管理部		電話	03-6262-9401	

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
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

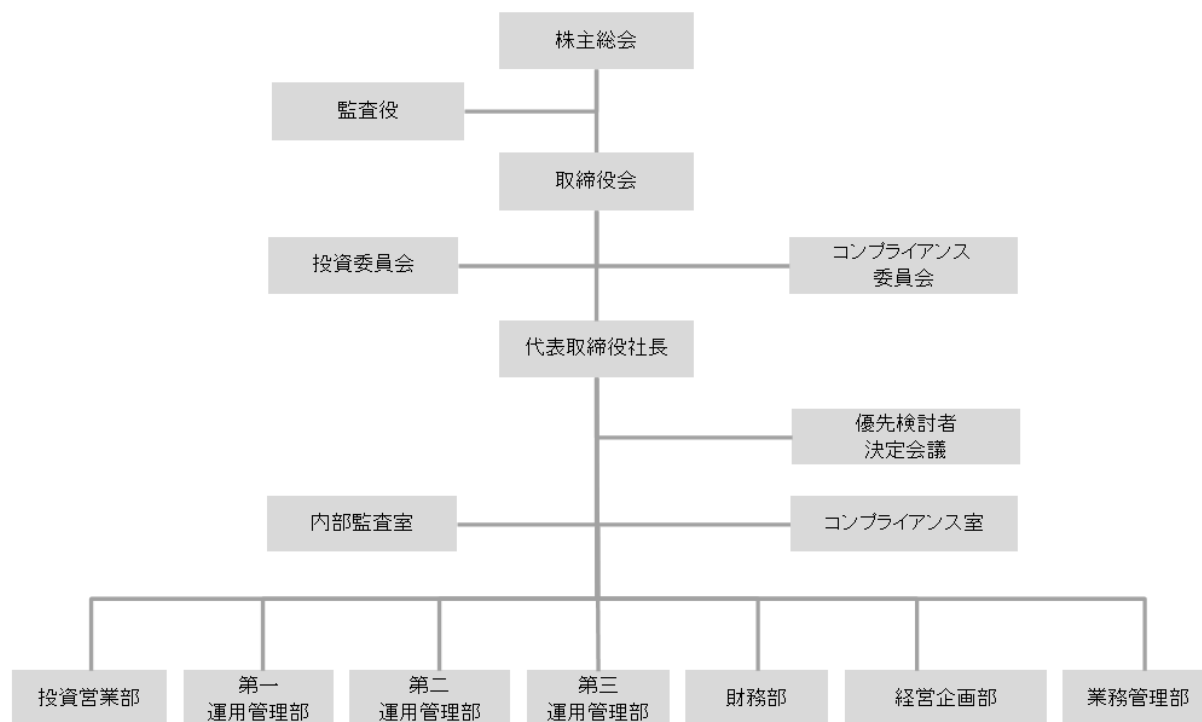
（単位：百万円）

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
2022年3月期	48	1,329	421	229	2,341
2021年3月期	58	414	203	134	533
2020年3月期	48	242	18	21	445

5. 組織

- ①役職員総数 59 名
- ②運用業務従事者数 3 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 16 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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	—	11,632	—
	その他	1	—	44,800	—	—	—	—	—
	国内 合計	1	—	44,800	—	2	—	11,632	—

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

総合計		1	—	44,800	—	2	—	11,632	—
-----	--	---	---	--------	---	---	---	--------	---

②投資対象別運用状況（2022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	1	—	44,800	—
国内 合計	1	—	44,800	—

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）

NTT都市開発投資顧問株式会社は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の100%出資により、主に国内外の機関投資家向けの投資法人及び不動産ファンドのアセットマネジメント事業を行う会社として、平成27年1月に設立されました。

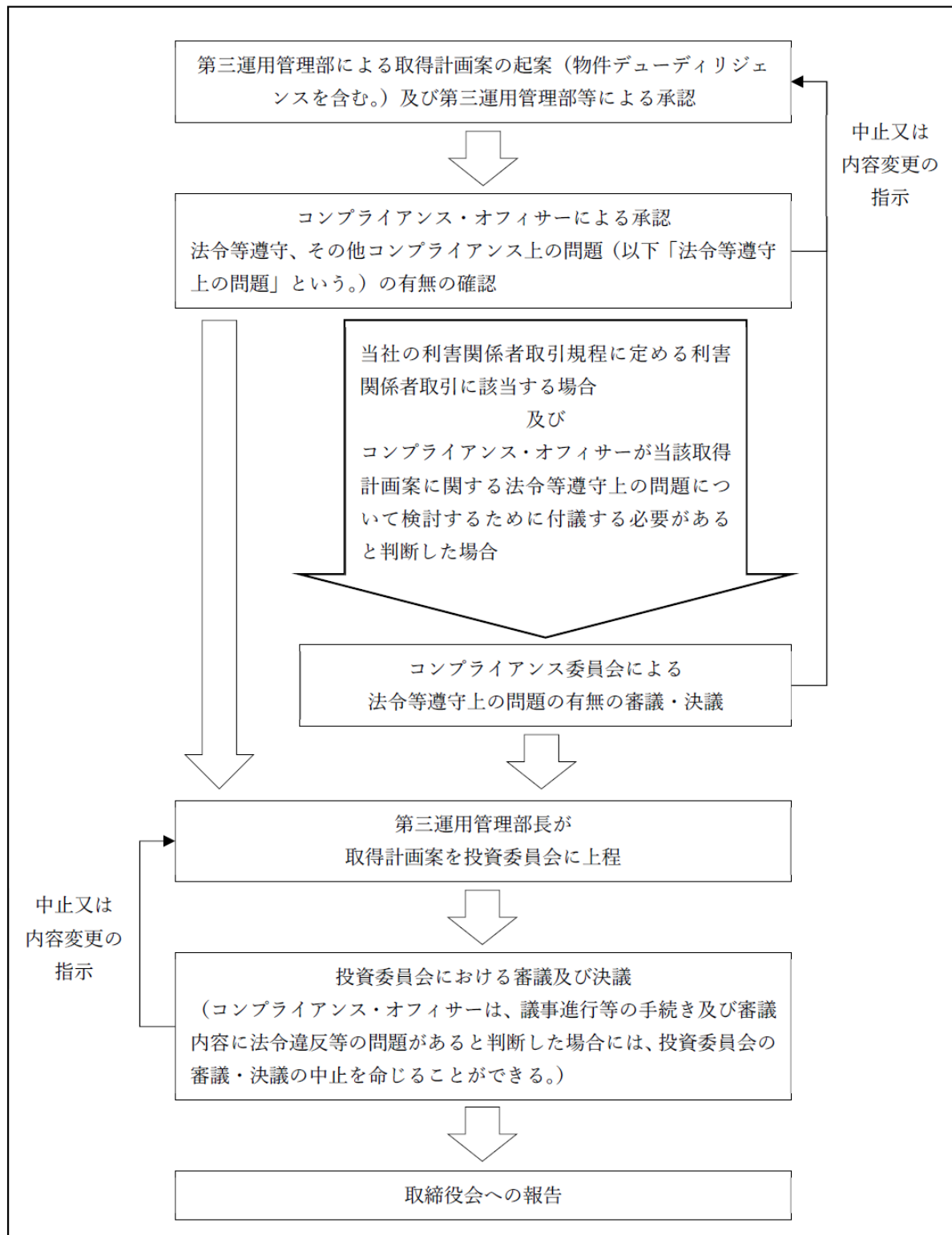
当社は、これまで親会社が実施してきた私募ファンド事業の幅広い経験と運用ノウハウを引き継ぐとともに、親会社のデベロッパーとしての開発実績を背景としたパイプラインを最大限に活用することで、投資家の皆様に安心して投資して頂ける質の高い不動産投資・運用事業を展開して参ります。また、長期的な安定運用を実現するために、日々目まぐるしく変化する市場の動きを敏感に感じ取り、常に最善の対応を取るべく、社員一人ひとりが情報収集力、分析力、判断力を向上させるための不断の努力を重ね、投資家の皆様のニーズに的確にお応えできるよう努めて参ります。

当社は、万全のコンプライアンス・リスク管理体制を構築し、常に投資家の皆様の利益最大化を最優先に考えた事業を遂行して参ります。

当社は、NTT都市開発グループの一員として、「誠実に、革新的に」という親会社のコーポレートスローガンを共有し、投資家の皆様やテナントをはじめとするステークホルダーの方々に対して誠実な対応に努めるとともに、現状維持に甘んじることなく日々成長のための挑戦を続け、不動産投資市場の発展と成長に貢献して参りたいと思います。

9. 投資に関する意思決定プロセス

私募ファンド等の投資に関する意思決定プロセス（運用資産の取得に関する意思決定フロー）



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、運用資産の規模・立地・用途、業務内容やその難易度を勘案し、具体的な案件等を踏まえて顧客との協議により、都度決定いたします。

会社名	L C R不動産投資顧問株式会社				
所在地	〒 100-6125 東京都千代田区永田町二丁目11番1号				
電話	03-3580-1380	ファックス	03-3580-1381		
	HPアドレス		-		
代表者	代表取締役 山本 明宏				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第2260号		登録年月日	平成21年10月1日	
協会会員番号	012-02125				
業務開始年月	平成21年10月1日		資本金	0.8億円	
作成部署	経営管理部		電話	03-3580-1380	

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
L C Rホールディングス株式会社	78.1%		%
大和ハウス工業株式会社	12.5%		%
株式会社三井住友銀行	4.7%		%
株式会社三菱UFJ銀行	4.7%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

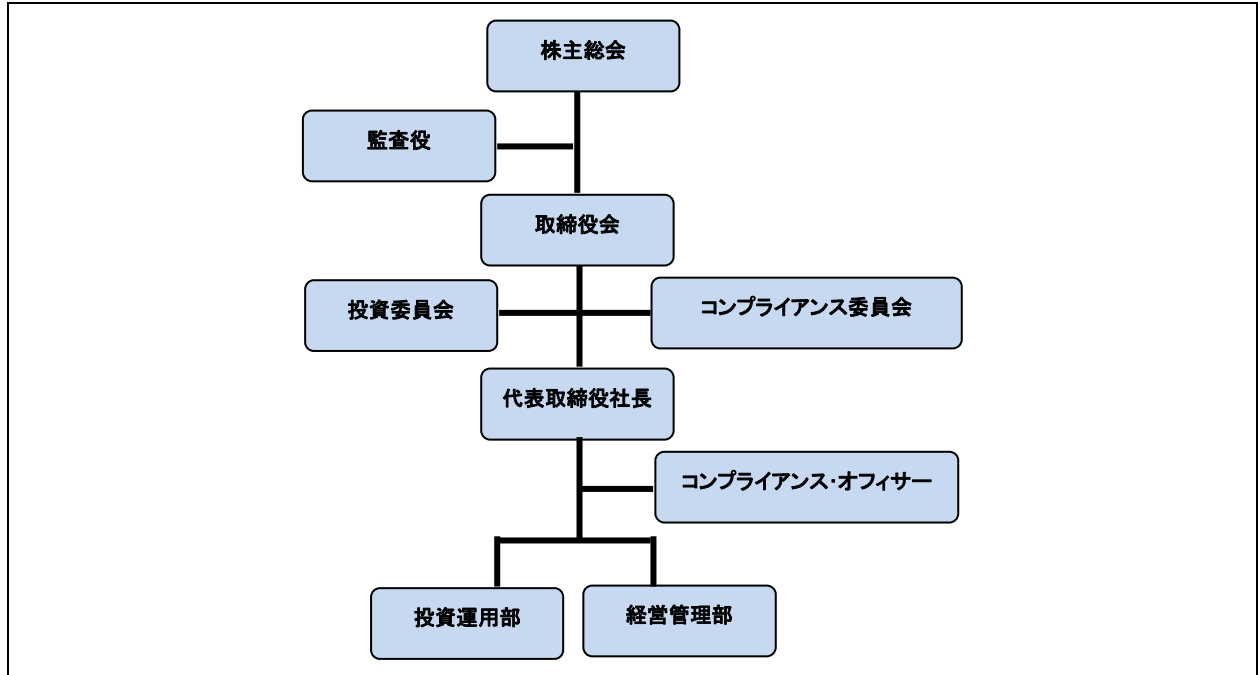
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	904	904	753	503	614
2021年3月期	969	969	833	556	667
2020年3月期	1,337	1,337	1,180	750	861

5. 組織

- ①役職員総数 7 名
- ②運用業務従事者数 3 名
内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 15 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（2022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	-	122,999	-	1	-	14,831	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	7	0	122,999	0	1	0	14,831	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		7	0	122,999	0	1	0	14,831	0

②投資対象別運用状況（2022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	-	122,999	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		7	0	122,999	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）

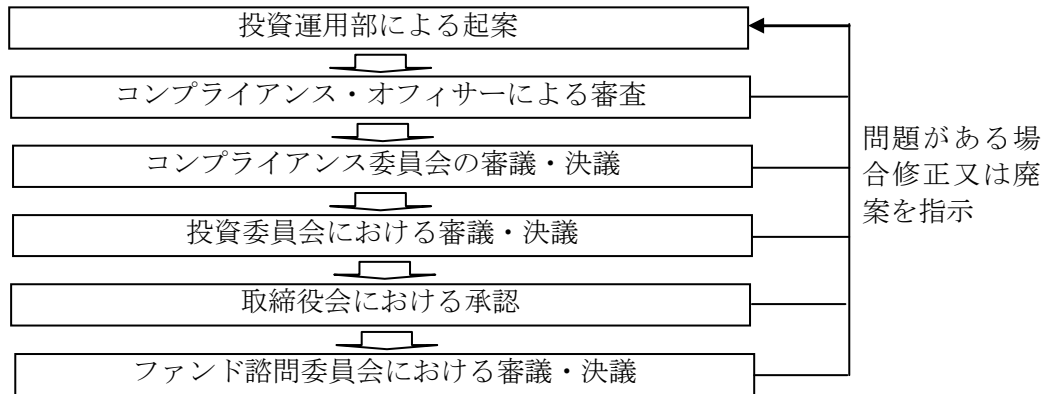
主たる投資対象を物流施設とする不動産ファンドを組成・運用。
 ポートフォリオは築浅・優良テナント入居物件を中心に構成。地域は全国。
 基本的には中・長期の運用を主体とし、出口はJ-REIT等を想定。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産の取得の意思決定は、以下のプロセスにて行う。

- (1) 投資運用部は、運用資産の取得のために所定のデュー・デリジェンスを行った上で投資対象物件を選定し、投資対象として選定された物件について取得案件として起案する。
- (2) 前号で起案された議案は、コンプライアンス・オフィサーにより法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の有無が検討され、問題がある場合は起案部署に対して当該議案の修正が指示される。
- (3) コンプライアンス・オフィサーにより問題がないと判断された場合は、コンプライアンス委員会により、法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無が審査され、問題がある場合には起案部署に対して当該議案の修正又は廃案が指示される。
- (4) コンプライアンス委員会により承認された場合は、当該議案はコンプライアンス委員会の審議結果とともに投資委員会に上程される。投資委員会の開催にはコンプライアンス・オフィサーの出席を必須とし、コンプライアンス・オフィサーが投資委員会の審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命ずることができ、コンプライアンス・オフィサーが再開を命じるまで当該議案について投資委員会での審議を行うことはできない。投資委員会において審議の結果、問題がある場合には起案部署に対して当該議案の修正又は廃案が指示される。
- (5) 投資委員会において審議、承認がなされた後、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議結果とともに取締役会に上程され、取締役会の承認を必要とする。取締役会において審議の結果、問題がある場合には起案部署に対して当該議案の修正又は廃案が指示される。
- (6) ファンド規定等によりファンド諮問委員会（以下、諮問委員会、投資委員会、コンプライアンス委員会等、ファンド規定等においてファンド内に設置される委員会を総称して「ファンド諮問委員会」という。）の審議が必要な場合には、取締役会により承認された議案はファンド諮問委員会に上程され、ファンド諮問委員会の承認を必要とする。ファンド諮問委員会において審議の結果、問題がある場合には起案部署に対して当該議案の修正又は廃案が指示される。尚、ファンド諮問委員会には投資家が委員として参加するものとする。

- (7) 運用資産の売却の意思決定については、前項の運用資産の取得の意思決定と同様の手続を経るものとする。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 報酬体系（投資助言業務及び投資一任業務共通）

報酬は、原則として個別の契約毎に見積もりを行い、顧客と協議の上、以下を基準にして決定する。

(1) 取得報酬

対象資産の取得価格に3.0%の料率を乗じた額を上限とする。

(2) 期中運用報酬

対象資産の鑑定評価額に1.0%の料率を乗じた額を年額の上限とする。

(3) 売却報酬

対象資産の売却価格に3.0%の料率を乗じた額を上限とする。

2. 報酬の支払時期

(1) 単発的な取引に係る助言の場合

原則として、助言業務が終了した日の翌月末日までとする。

(2) 継続的な取引に係る助言及び投資一任業務の場合

取得報酬および売却報酬は取引完了後の後払いとし、期中運用報酬は契約に応じて一定期間毎に随時支払いを受ける内容を原則とする。

会社名	オリックス不動産投資顧問株式会社				
所在地	〒 105-0013 東京都港区浜松町 2-3-1 日本生命浜松町クレアタワー				
電話	03-5776-3327	ファックス	03-5776-3329		
	HPアドレス		https://www.orix.co.jp/oria/		
代表者	代表取締役 北村 達也				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第1721号		登録年月日	2008年 1 月 25 日	
協会会員番号	第012-02041号				
業務開始年月	2007年 9 月		資本金	0.5億円	
作成部署	総合企画部		電話	03-5776-3327	

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
オリックス株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

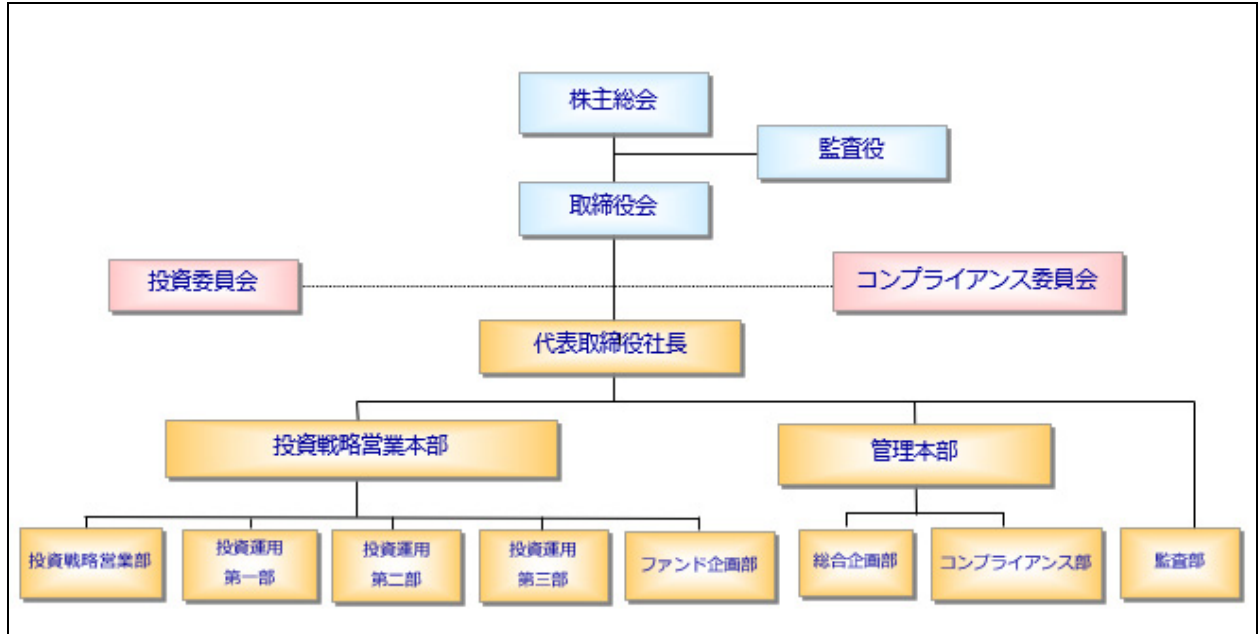
（単位：百万円）

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
2022年3月期	3,170	3,170	2,096	1,334	3,864
2021年3月期	3,489	3,489	2,400	1,584	7,029
2020年3月期	5,616	5,616	4,529	2,956	5,445

5. 組織

- ①役職員総数 67 名
- ②運用業務従事者数 33 名
内 ファンド・マネージャー数 6 名、平均経験年数 27 年 2 ヶ月
- ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 37 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況（2022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	45	-	121,306	-	30	-	181,729	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	45	0	121,306	0	30	0	181,729	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		45	0	121,306	0	30	0	181,729	0
-----	--	----	---	---------	---	----	---	---------	---

②投資対象別運用状況（2022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		45	-	121,306	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		45	0	121,306	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）

【企業理念】

オリックス不動産投資顧問株式会社は、オリックスグループの不動産事業部門における投資運用会社として、プライベートファンドの組成・運用を目的とし2007年に設立されました。

オリックス不動産投資顧問株式会社は、以下の経営方針を掲げ、たえず市場の要請を先取りし、先進的・国際的な金融サービス事業を通じて、新しい価値と環境の創造を目指し、社会に貢献してまいります。

- (1) お客様の多様な要請に対し、たえず質の高いサービスを提供し、強い信頼関係の確立を目指します。
- (2) すべての経営資源を結集し、経営基盤の強化と持続的な成長を目指します。
- (3) 人財の育成と役職員の自己研鑽による資質の向上を通じ、働く喜びと誇りを共感できる風土の醸成を目指します。

【投資方針】

オリックス不動産投資顧問株式会社では、お客様のニーズや市場環境の変化を逸早く捉え、オリックスグループの多様性ある経営資源やオリックス不動産投資顧問株式会社に蓄積された金融、不動産に関するノウハウを最大限に活用し、お客様に対しより魅力的な投資機会を提供するため、コンプライアンスを重視し、かつ各種リスクの低減を図りながら、次に掲げる運用資産への投資・運用を行います。

I. アセットタイプ

オフィス・ホテル・物流施設・商業施設・住宅・高齢者住宅、研修施設、底地等不動産全般（開発案件を含みます）

II. 投資エリア

特段の制限を設けません。

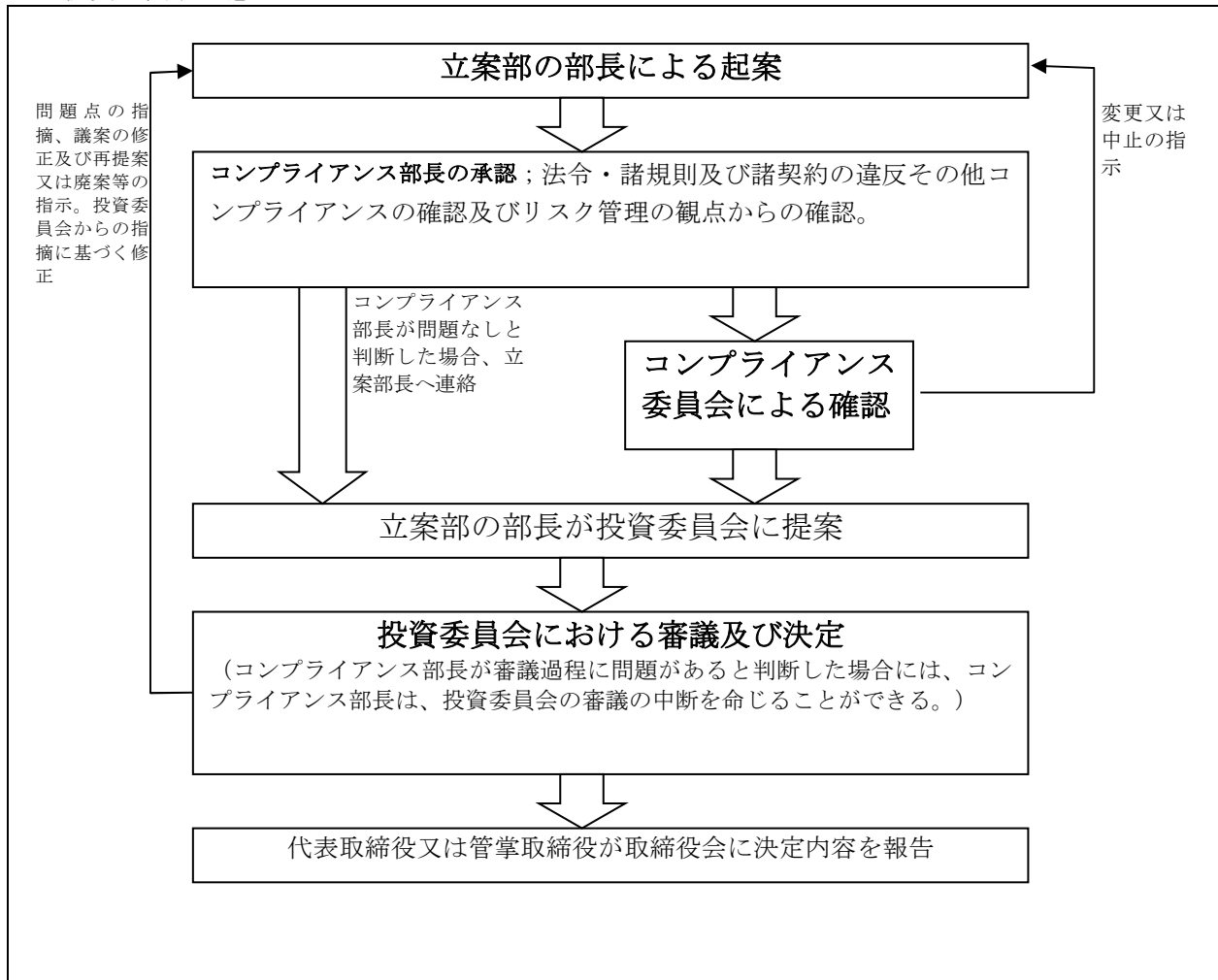
III. 投資規模

特段の制限を設けませんが、原則、1物件あたり10億円以上といたします。

IV. 投資ストラクチャー

オリックスグループによる共同投資も含め、お客様希望のストラクチャーをアレンジいたします。

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

種類・規模・地域・スキーム構成・業務量・業務内容等を勘案し、報酬体系及び金額をお客様と協議のうえ決定するものとします。標準的な報酬体系は、受託時報酬、期中報酬、売却時報酬、追加信託時報酬、リファイナンス時報酬及び売却価格増加に係る成功報酬で構成されます。