

会社名 関電アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 104-0031 東京都中央区京橋 1 丁目 1 1 番 1 号 関電不動産八重洲ビル 2 階
 電話 03-3562-7035 ファックス 03-3562-7052
 HPアドレス <https://www.kanden-am.co.jp/>

代表者 代表取締役 上林 肇
 金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2793号 登録年月日 平成26年 9月 1日
 協会会員番号 012-02672
 業務開始年月 平成26年 9月 資本金 60百万円
 作成部署 業務管理部 電話 03-3562-7035

1. 業の種類

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
関電不動産開発株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

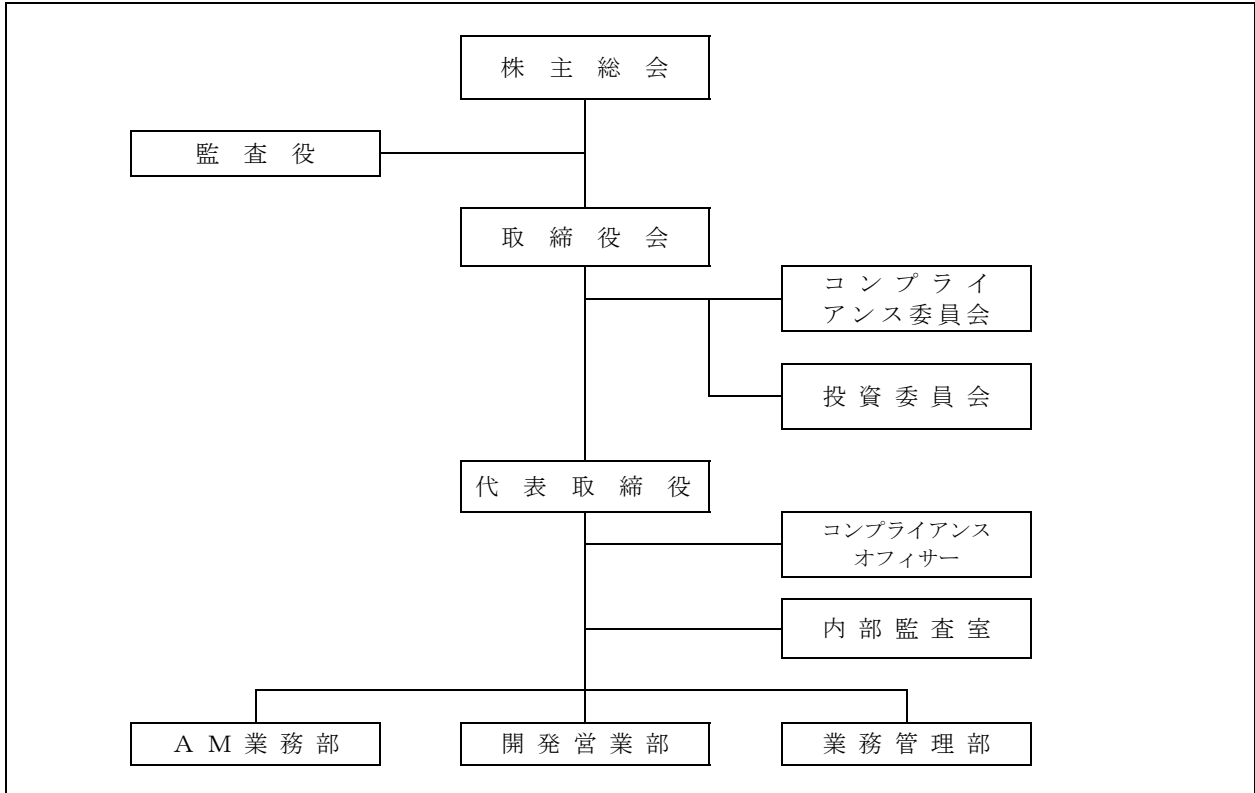
（単位：百万円）

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	264	324	45	27	245
2021年3月期	291	301	40	25	228
2020年3月期	333	340	28	16	210

5. 組織

- ① 役職員総数 19 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 15 年 0 ヶ月
- ③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 4 名

<組織図>



7. 契約資産

①契約資産状況 (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	不動産関連有価証券	9	5	58,122	15,176	1	0	1,400	0
	その他								
内	国内 合計	9	5	58,122	15,176	1	0	1,400	0
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		9	5	58,122	15,176	1	0	1,400	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	9	5	58,122	15,176
国内その他				
国内合計	9	5	58,122	15,176
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、S. O. W. グループにおける不動産ファンドのマネジメント会社として、株式会社エス・オー・ダブリューの100%出資により平成25年8月に設立されました。平成26年9月に株式会社エス・オー・ダブリューの投資助言業・同付随事業を承継、同月に株式会社S. O. W. ホールディングスの100%子会社となり、また同年11月には株式会社S. O. W. アセットファイナンスの投資事業組合管理業務・同付随業務を吸収合併し、平成14年創業のS. O. W. グループの中核会社として、セールアンドリースバックを通じたアセットファイナンス戦略の運営を手がけてまいりました。平成31年2月関西電力グループの関電不動産開発㈱の100%子会社となり引き続き前記戦略を踏襲し今日に至っております。

当社は、資産価格の変動を収益の源泉とするのではなく、アセットファイナンスという手法で国内事業者の成長をサポートし、その成長の果実をインカムとして享受することにより投資家様への安定リターンを確保することを投資哲学としております。

事業に不可欠な不動産を所有し（所有の提供）、安定リターンを生み出すアセットファイナンスの提供は、日本の企業と投資家様の安定成長を結びつける重要な役割と考えており、ひいては日本全体の安定成長の一助となる事をミッションとしています。

当社は、金融商品取引業及び総合不動産投資顧問業等を行う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努め、その価値を高めていくためにコンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組むことを通じて、広く社会からの信頼を確立することを経営の基本原則としています。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社が資産運用・投資助言を行う場合
物件取得・売却の意思決定プロセス

物件取得・売却の意思決定プロセスに関しては、「物件取得・売却の意思決定プロセスに関する規程」を整備している。

投資不動産の取得・売却を決定するに際しては、専門家の意見や調査結果を踏まえたうえで、当該投資不動産に関する経済的調査・物理的調査・法律的調査等の不動産詳細調査（デューデリジェンス）を実施し、当該投資不動産が中長期的に生み出すキャッシュフローを予測し、それに基づく収益還元価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い投資の可否を決定する。

当社は、以下のプロセスに従い、投資対象不動産の取得又は売却を行うものとしています。

ア AM業務部は、運用業務を受託する際には、物件の取得・売却等の基本的な方針（以下「運用方針」という。）を立案する。

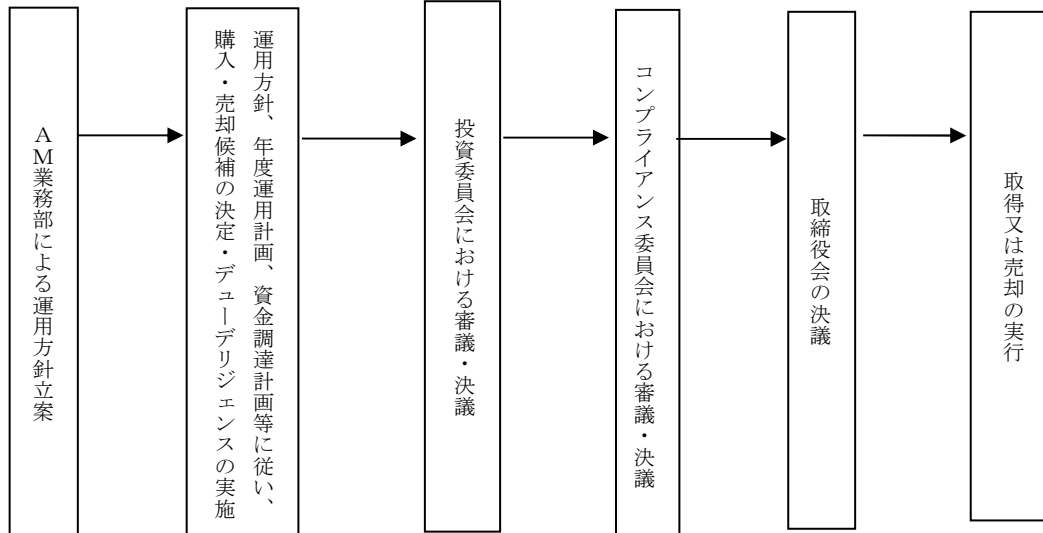
イ アの運用方針、「年度計画策定の意思決定プロセスに関する規程」に基づく年度運用計画及び「PM選定・資金調達のプロセスに関する規程」に基づく資金調達計画等に従い、AM業務部が情報を収集し、購入・売却候補を決定し、不動産信託受益権又は不動産（以下「対象不動産」という。）の取得又は売却にあたっては、デューデリジェンスを実施した上で、当該対象不動産が中長期的に生み出すキャッシュフローを予測し、それに基づく収益還元価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い、対象不動産の取得又は売却案を起案するものとしています。

AM業務部は、当該対象不動産の選定に係る検討経緯を記録し、保存しなければならない。

ウ 投資委員会は、AM業務部が投資適格として選定した対象不動産の取得について、投資採算はとれるか、運用方針に合致しているか等の観点から審議し、決議します。また、コンプライアンス委員会は法令遵守等の観点から審議します。

エ 投資対象不動産の取得又は売却は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の承認を経て、取締役会が決議することにより決定されます。

オ 取締役会により承認された資産購入・売却条件をAM業務部が実行します。



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・代理業等に係る報酬は、アキュジション・フィー、インセンティブ・フィー等によって構成され、その額は、ファンド規模や業務内容等によって個別に定められます。

11. その他、特記事項

2002年 11月 (平成14年)	株式会社エス・オー・ダブリュー設立 代表取締役 阿部 亨
	都銀担保不動産査定、企業再生ファンド債権査定、事業法人不動産処分、バリューアップ型・オポチュニスティック型不動産ファンド運営事業を展開
2011年 7月 (平成23年)	株式会社S.O.W.アセットファイナンス設立 代表取締役 阿部 亨
	投資事業組合管理業務・同付随業務を開始し、アセットファイナンスファンドを運営
2013年 8月 (平成25年)	株式会社S.O.W.アセットマネジメント設立 会社所在地 東京都千代田区神田神保町三丁目5番地 代表取締役 上林 肇
2013年 11月	株式会社S.O.W.ホールディングス設立 代表取締役 阿部 亨
	(株)S.O.W.アセットマネジメント、(株)エス・オー・ダブリュー、他グループ各社はS.O.W.ホールディングス傘下となる
	(株)S.O.W.アセットマネジメント宅地建物取引業者免許の登録 東京都知事(1)第95954号
2014年 2月 (平成26年)	(株)S.O.W.アセットマネジメント貸金業者の登録 東京都知事(1)第31514号
2014年 3月	(株)S.O.W.アセットマネジメント不動産投資顧問業登録規程に基づく登録 総合-第133号 総合不動産投資顧問業
2014年 9月	(株)S.O.W.アセットマネジメント金融商品取引業者の登録 関東財務局(金商)第2793号 投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業開始
	(株)S.O.W.アセットマネジメントは、(株)エス・オー・ダブリューの投資助言業・同付随事業の権利義務等を吸収分割の方法により承継
2014年 11月	(株)S.O.W.アセットマネジメントは、(株)S.O.W.アセットファイナンスの投資事業組合管理業務・同付随業務の権利義務等を吸収合併(同社は解散)の方法により承継
2015年 1月 (平成27年)	決算期11月1日から10月末日までを、4月1日から3月末日までに変更
2019年 1月 (平成31年)	(株)S.O.W.アセットマネジメント貸金業の廃業
2019年 2月	株主の異動(株)S.O.W.ホールディングスから関電不動産開発(株)に伴い、商号を関電アセットマネジメント(株)に変更
2022年 7月	本店所在地移転 東京都中央区京橋1丁目11番地1号

会社名 関電不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 530-0005 大阪市北区中之島三丁目3番23号中之島ダイビル27階

電話 06-7175-8320 ファックス 06-7175-8322

HPアドレス <https://www.kanden-ia.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 井上 伸夫

金融商品取引業登録番号 近畿財務局長（金商）第399号 登録年月日 2019年4月15日

協会会員番号 022-00285

業務開始年月 2019年7月1日 資本金 200,000,000円

作成部署 企画管理部 企画総務グループ 電話 06-7175-8320

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
関電不動産開発株式会社	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	1	380	94	64	464
2021年3月期	-	345	68	46	417
2020年3月期	-	336	81	64	370

5. 組織

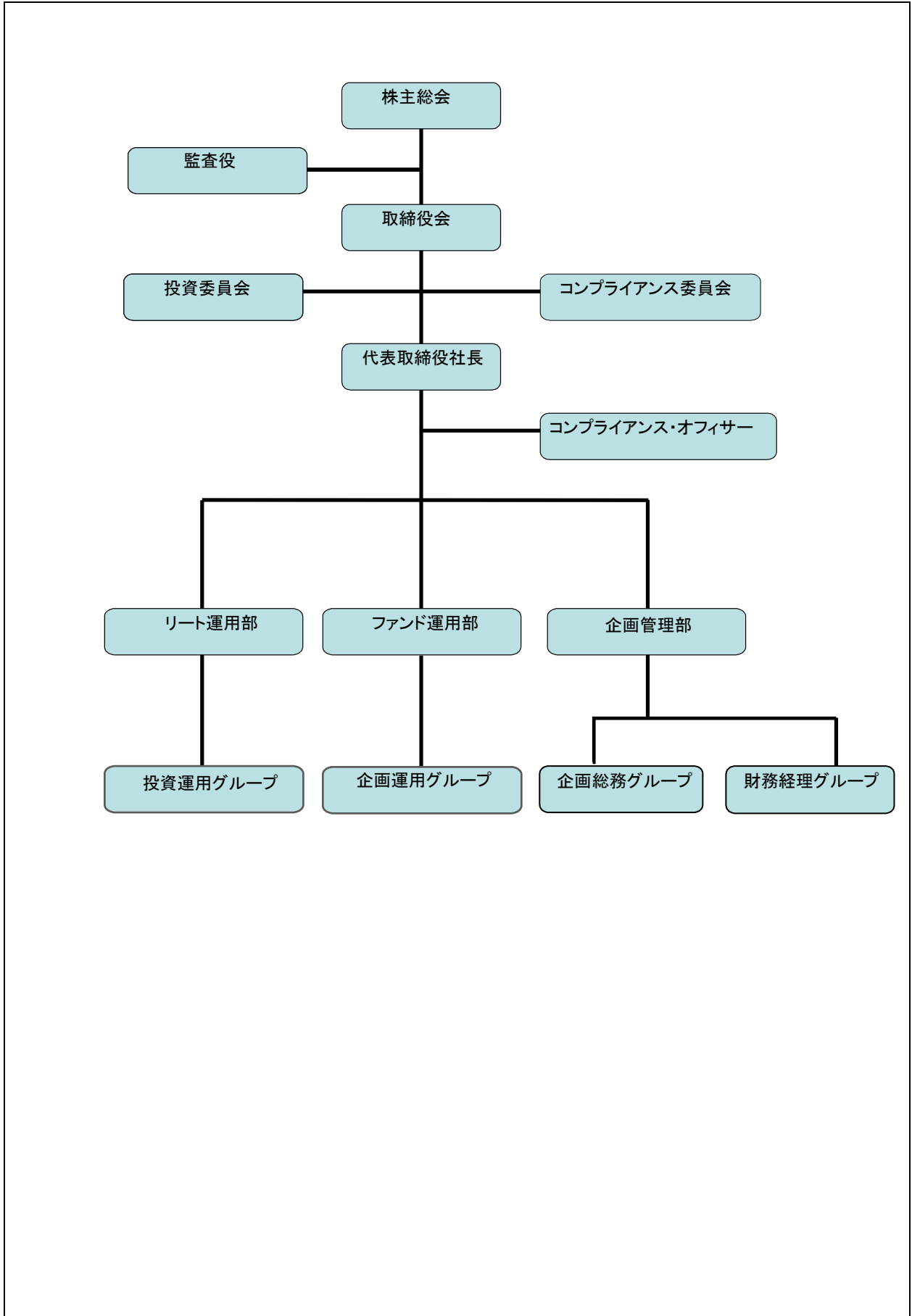
①役職員総数 21 名

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 15 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 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	—		—		1		2,220	
	その他	—		—		—		—	
	国内 合計	—		—		1		2,220	
海外	不動産関連有価証券	—		—		—		—	
	その他	—		—		—		—	
	海外 合計	—		—		—		—	
総合計		—		—		1		2,220	

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）

- ①当社のファンド事業は多様な投資家のニーズに応じた投資機会を創出するとともに、スポンサーが有するアセットを最大限活用することにより持続的な成長を図っていくこととしている。
- ②オフィス・商業・ホテル・物流などの多様な資産タイプを対象にグループ会社を含めた不動産の総合力を活かしてファンドを運用する。
- ③物件取得・開発マネジメント・バリューアップ・物件売却等多彩なサービスをグループ会社によるワンストップで投資家に提供する。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資に関する意思決定プロセスについては、「取締役会規則」、「コンプライアンス委員会規則」、「投資委員会規則」、「金融商品取引業に係る投資助言業務取扱要領」及び「組織規程」等の社内規程によりその内容を定めている。具体的には、ファンド運用部は投資に関して、取引先や取引金額に応じて適宜、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議を経たうえ、取締役会に上程し、取締役会が意思決定を行う。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

取得報酬、期中報酬、譲渡報酬、成功報酬については、顧客との契約において個別に定めるものとしている。

11. その他、特記事項

2020年11月の投資助言・代理業にかかる変更登録以降、2022年1月より投資助言業務を受託。

会社名 キンカ・アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 105-6033 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号

電話 03-5425-6771

ファックス 03-5425-6774

HPアドレス <https://www.kinka-am.co.jp/>

代表者 代表取締役 徐 智俊

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1758号 登録年月日 2008年3月7日

協会会員番号 012-02092

業務開始年月 2007年8月24日

資本金 0.7億円

作成部署 コンプライアンス室

電話 03-5425-6771

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
提携企業	株式会社青山総合会計事務所	東京都港区虎ノ門二丁目10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
株式会社金衛	50.0%		%
Magnum Opus International Holdings Limited	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
2021年5月期	135	178	26	18	207
2020年5月期	165	208	6	2	190
2019年5月期	177	223	△46	7	189

5. 組織

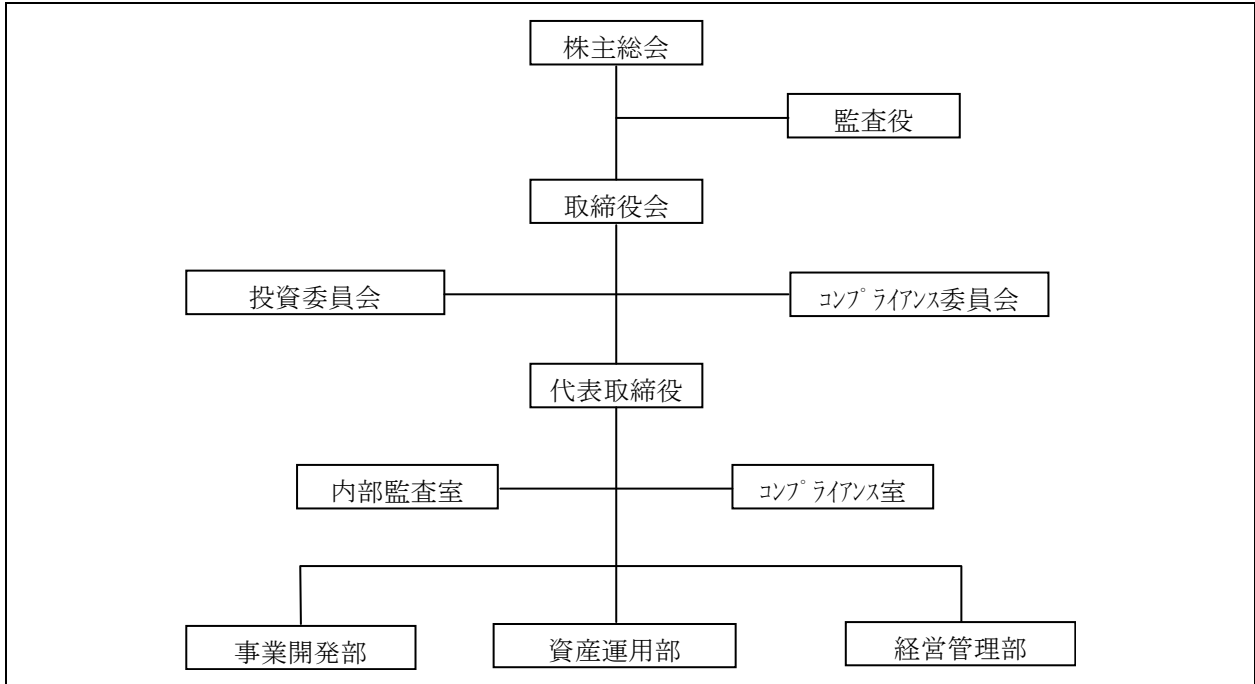
①役職員総数 12 名

②運用業務従事者数 4 名

内 ファンド・マネージャー数 _____ 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	18	-	48,634	-	1	1	6,674	6,674
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	18	0	48,634	0	1	1	6,674	6,674
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		18	0	48,634	0	1	1	6,674	6,674

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	18	-	48,634	-
国内その他	-	-	-	-
国内合計	18	0	48,634	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）

資産運用は、中長期運用を旨とし、購入時にはデューデリジェンスを実施し、資産価値の分析を的確に行い、顧客の利益保護及び不動産ファンド等業務の適正な運営を遂行することを基本原則とします。

9. 投資に関する意思決定プロセス

以下のプロセスに従い、投資に関する意思決定を行います。

- ①資産運用部が情報を収集し、購入・売却候補を決定し、デューデリジェンスを実施したうえで資産購入・売却案件を起案し、資産購入・売却条件を決定します。
- ②上記案件をまず、コンプライアンス・オフィサーが法令・定款・諸規程遵守の観点から審査し、問題ないと判断される案件は代表取締役の決裁を経て、投資委員会に持ち込まれます。
- ③投資委員会は付議された案件を検討し、資産購入・売却条件等を承認します。
- ④次にコンプライアンス委員会がこれを法令遵守、コーポレートガバナンスの観点から検討し、承認します。
- ⑤コンプライアンス委員会が承認した当該案件は、取締役会に付議され、取締役会の決議をもって当該資産購入・売却案件が決定されます。
- ⑥取締役会により決議された資産購入・売却案件を資産運用部が実行します。

※投資委員会及びコンプライアンス委員会には、不動産鑑定士・公認会計士の資格を有する有識者を外部委員として迎え、中立的な立場より投資判断に参画していただいております。

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、報酬料率等につきましては、案件の特性、業務内容等を踏まえて、顧客毎・個別契約毎に、顧客と協議のうえ定めるものとします。

11. その他、特記事項

私共、キンカ・アセットマネジメント株式会社は、当初、青山総合会計事務所グループにおける不動産の証券化・流動化事業のより一層の発展のために、2007年8月にA S Aアセットマネジメント株式会社として設立されました。

以来、不動産の証券化・流動化インフラサービスとアセットマネジメント業務を中心に不動産投資・運用の総合サービス事業を積極的に展開し、現在の受託資産はオフィス・レジデンシャル・商業施設・ホテル・ケアハウス等多岐にわたり、不動産金融ビジネス業界の皆様から独立系アセットマネジメント会社としてそのポジショニングを認知されるに至っております。

一方で、日本国内の不動産市場におけるアセットマネジメント事業の競争は激しさを増しており、今後の成長のために業務の受託ルートの拡大および資本力を使った事業戦略展開が急務となっております。

そのため2018年2月28日付にて、青山総合会計事務所グループが保有する当社株式を全てGolden Meditech Holdings Limited(金衛医療集団有限公司)グループへの譲渡が行われました。Golden Meditech Holdings Limited(金衛医療集団有限公司)は、統合医療機器、ヘルスケアサービス、臍帯血保管、病院管理、漢方薬を含む5つのセグメントを運営する法人で、今後日本への不動産を中心とした長期投資を本格的に行う計画となっております。

また、不動産長期投資の一環として、2018年にホテル用素地を取得し、ラグジュアリーホテル開発にも取り組みはじめました。

2019年11月18日より商号をキンカ・アセットマネジメント株式会社に変更致しました。

会社名	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社				
所在地	〒100-6113 東京都千代田区永田町二丁目11番1号				
電話	03-3596-7090	ファックス	03-3596-7091		
		HPアドレス	http://www.cushmanwakefield.com		
代表者	代表取締役 田中 義幸				
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第951号	登録年月日	2007年9月30日		
協会会員番号	012-02032				
業務開始年月	2005年10月14日	資本金	32,250万円		
作成担当者	管理部	電話	03-3596-7090		

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
親会社の子会社	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
親会社の子会社	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・コンストラクション合同会社	東京都千代田区永田町二丁目11番1号
関連会社	双日リートアドバイザーズ株式会社	東京都港区新橋一丁目18番1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
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド投資顧問株式会社	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12月期	501	759	400	400	2,104
2020年12月期	1,346	1,623	922	642	2,331
2019年12月期	663	1,112	530	375	1,690

5. 組織

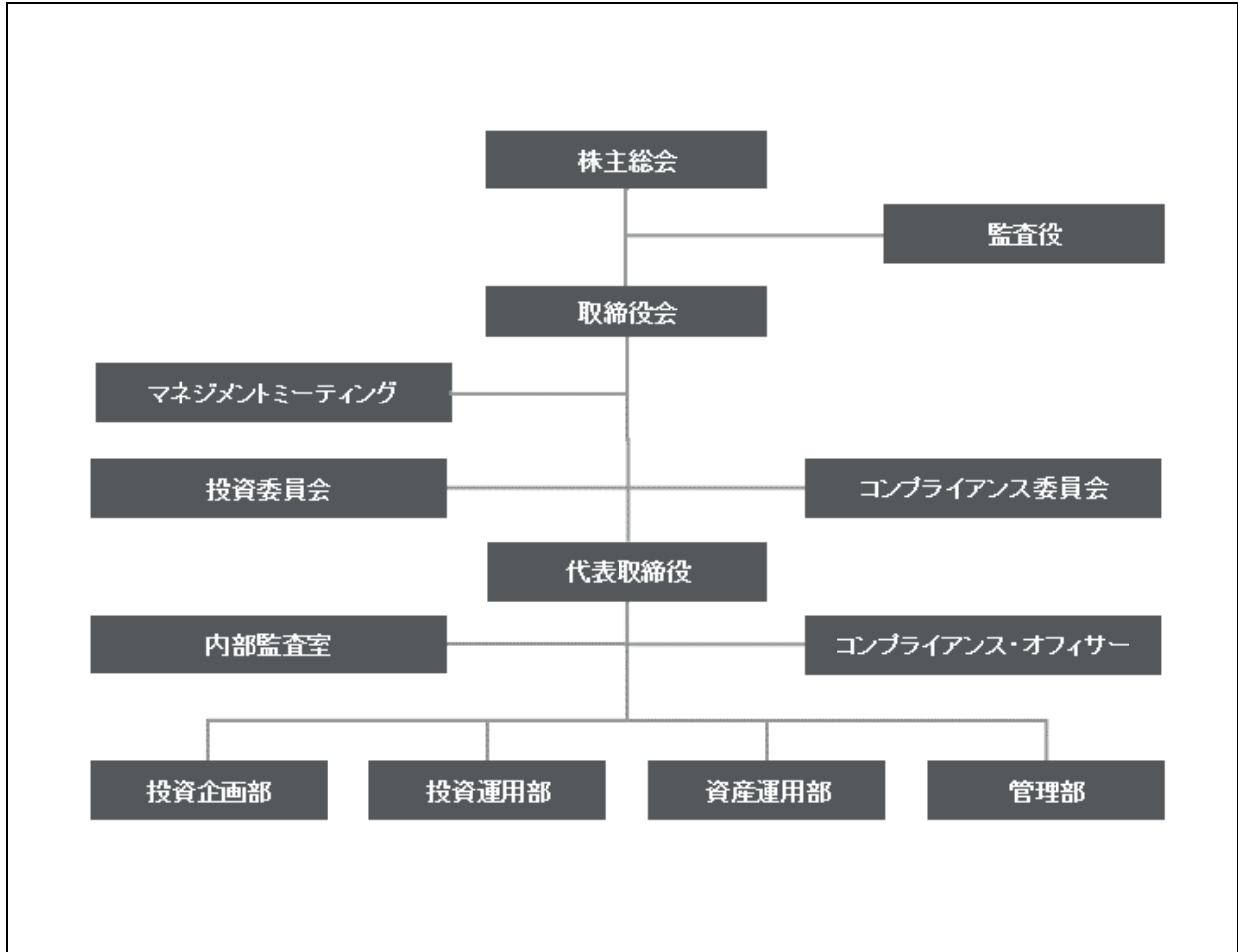
①役職員総数 33 名

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 15 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 13 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	3	2	14,550	9,800	8	—	77,365	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内合計	3	2	14,550	9,800	8	—	77,365	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		3	2	14,550	9,800	8	—	77,365	—

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	3	2	14,550	9,800
国内その他	—	—	—	—
国内合計	3	2	14,550	9,800
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）

- クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメントは、わが国においてオフィス・レジデンシャル・物流・データセンター・ホテル・リテール等の運営・管理のノウハウを蓄積し、私募ファンドの黎明期から、今日に至るまで100社を超えるSPCの設立管理、数千億円にのぼるファンドの組成・運用実績を重ねてまいりました。
- 運用対象地域は東京を中心に北海道から九州まで全国で実績を有しています。
- これまでに培った専門性とクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・グループのグローバルなネットワークを活用し、今後とも、投資家の皆様の中長期にわたる収益最大化に努めます。

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資一任に関する意思決定プロセスは以下のとおりです。

投資運用部のファンド・マネージャーは不動産市場動向・パフォーマンス分析等をもとに投資対象物件を選定し、投資計画を策定して上程します。

コンプライアンス委員会（弁護士資格を有するコンプライアンス・オフィサー、管理部門責任者、常勤取締役、社外専門家（弁護士・不動産鑑定士各1名）で構成）は、必要な場合には上程された投資計画に関し、法令遵守の観点から審査します。議決は全会一致をもって行います。

投資委員会（コンプライアンス委員会メンバーに加えて各部の長などで構成）は投資計画の内容を審査し、その議決は多数決で決めます。なお、コンプライアンス・オフィサーまたは社外専門家である弁護士もしくは不動産鑑定士のうち一人でも賛成しない場合は、否決されます。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬体系は、運用受託報酬、投資助言報酬ともに主に以下の4つに区分され、個別契約毎にお客様と協議のうえ、決定します。

- **期中運用報酬** 投資物件の運用期間中、一定の算式によって算出される合計額
- **アキュジション報酬** 投資物件の取得時に取得額に応じて計算される金額
- **ディスポジション報酬** 投資物件の処分時に投資物件の処分額に応じて計算される金額
- **インセンティブ報酬** 投資の終了時に、あらかじめ定めた投資リターン水準を超過する利益額に料率（20%～50%程度）を乗じた金額

11. その他、特記事項

- クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W）は創業100年を超える世界最大級の総合不動産サービス会社です。60カ国400拠点の50,000人のプロフェッショナル*が、不動産ソリューションのプラットフォームを駆使し、グローバルな視点とローカルに根差した知見を融合させることにより、不動産価値を最大化させるお手伝いをいたします。

*数字はいずれも概数です。

- C&Wはニューヨーク証券取引所に上場しています。
- C&Wは、お客様に最高の知見を提供できるよう、以下のことを大切にします。
 - 変化する市場と機会を理解すること
 - あらゆる機会に機敏にアプローチし、お客様中心の適応性のあるソリューションを確実に提供すること
 - お客様の期待を超える成果を追求する姿勢
 - 協力し合いながら人材を育成し、他では見られない新しいソリューションを生み出すこと
- C&Wはわが国においても東京を拠点にアセットマネジメント業務のほか、売買仲介、鑑定評価、リーシング、テナントレップ、リテール・サービス、グローバルオキュパイヤーサービス、コンストラクションなど、不動産に関するフルラインのサービスを展開し、お客様のニーズにお応えします。

会社名 グッドマンジャパンファンズ株式会社

所在地 〒 100-6736 東京都千代田区丸の内1-9-1 グラントウキョウノースタワー 36階

電話 03-6910-3310 ファックス 03-6910-3311

HPアドレス http://www.goodman.com

代表者 代表取締役 廣畑 実

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1630号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02039

業務開始年月 平成19年1月 資本金 1.75億円

作成部署 リスク&コンプライアンスディビジョン 電話 03-6910-3310

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
グッドマンジャパン(株)	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6月期	2,600	2,600	1,614	1,106	1,325
2020年6月期	2,200	2,200	1,339	916	1,135
2019年6月期	1,947	1,947	1,211	830	1,049

5. 組織

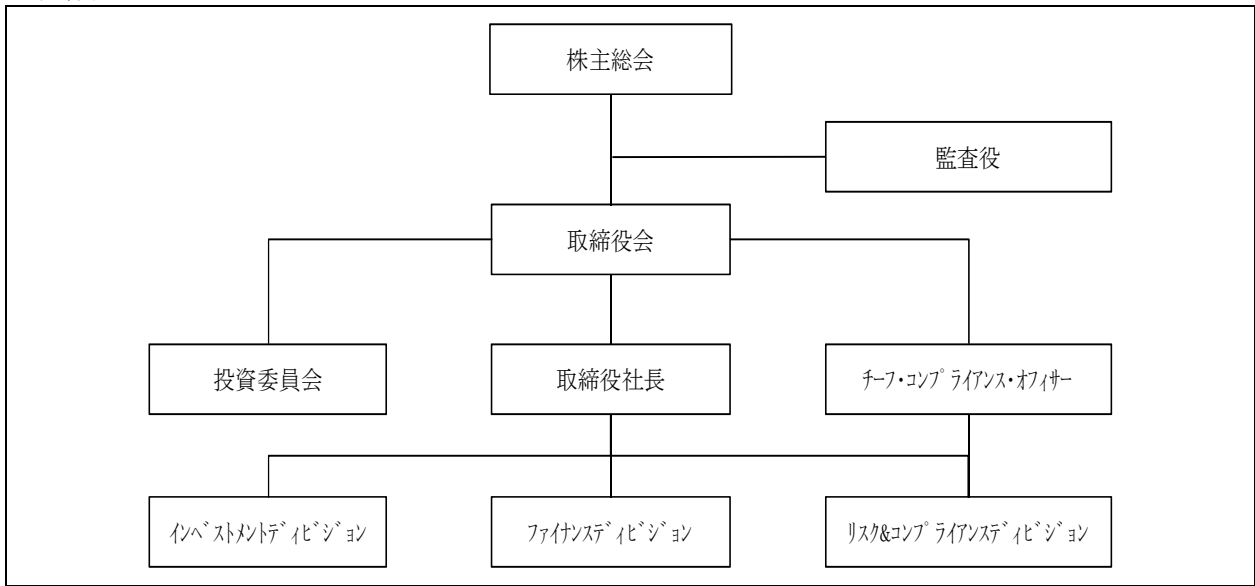
①役職員総数 17 名

②運用業務従事者数 14 名

内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 18 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 3 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	19	4	304,704	14,104	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	19	4	304,704	14,104	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		19	4	304,704	14,104	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	19	4	304,704	14,104
国内その他	-	-	-	-
国内合計	19	4	304,704	14,104
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）

<独自の案件ソース>

グッドマンジャパングループは、一般の不動産会社、銀行、建設会社等からの不動産情報に加え、既存顧客のニーズはもちろん、グッドマングループのグローバルネットワークにより、国内外の優良な顧客情報を豊富に保有しています。

グッドマンジャパングループは、かかる独自の顧客情報をベースに、顧客候補の要望に沿った立地及び設備を提供するBTS（Build-to-Suit）やマルチテナント方式の物流施設の開発・運営を行っています。

<良質な投資ポートフォリオ>

グッドマングループが強みとしているテナント情報及びリーシングノウハウから、高稼働の既存物件に加え、BTS（Build-to-Suit）やマルチテナント方式による、優良テナントの長期契約を前提とした物流施設の開発により、近代型物流倉庫による良質なポートフォリオを運用しています。

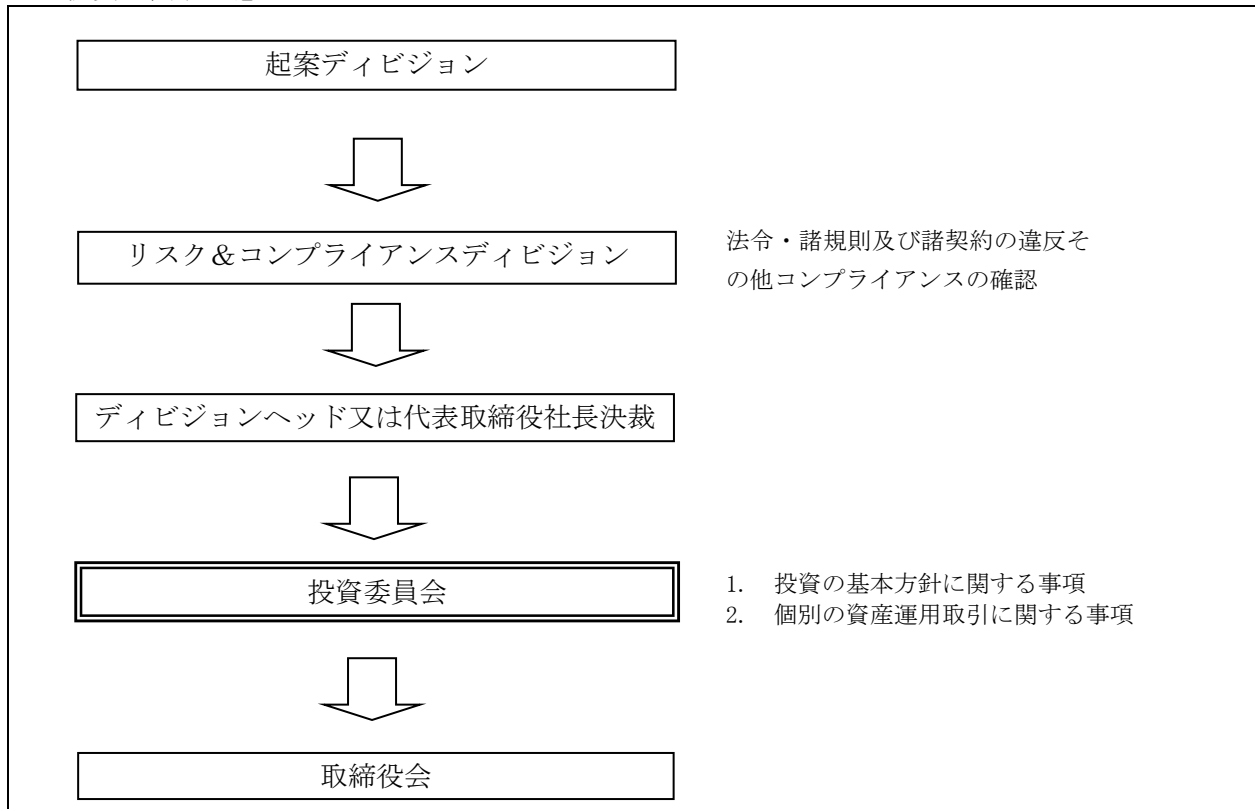
<広範かつ厳格なデュー・デリジェンス>

テナント評価、市場・物流調査、収益計画、物理的調査、法的調査など、プロフェッショナルな視点から、グローバルスタンダードの広範かつ厳格なデュー・デリジェンスを行います。

<運用スタイル>

物流不動産に特化し、様々なサービスラインを有するグッドマンジャパングループの総合力を活かし、開発前段階から稼働済段階に至るまで、投資家の要望に応じて、あらゆる投資機会を捉え、物流不動産を投資対象とするポートフォリオを組成し、運用を行います。

9. 投資に関する意思決定プロセス



○投資委員会

投資委員会は、当社が投資一任契約を締結し、委託を受けた資産の運用に関する事項を審議し、決定すること等を目的とします。

投資委員会は、代表取締役、チーフ・インベストメント・オフィサー、チーフ・ファイナンシャル・オフィサー、及びチーフ・コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス担当役員をもって構成されます。なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス担当役員は、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じることができます。

なお、以下の事項については、投資委員会における承認の後、その一部については取締役会へ付議します。

1. 投資の基本方針に関する事項
 - 1) 受託運用資産の運用に係る資産運用ガイドラインの案（資産の取得・売却、資金調達等の基本方針等を含む。）、及び改定案の策定
 - 2) 資産管理計画書案及び各営業期間の年度管理計画案（修繕計画等を含む。）並びに各改定案の策定
 - 3) その他投資方針に係る重要事項に関する取締役会への付議議案
2. 個別の資産運用取引に関する事項
 - 1) 顧客による新規資産の取得案及び保有資産の売却案等についての案件の選定、及び条件の策定
 - 2) 顧客の新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルディング・マネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等の締結
 - 3) 顧客の資金調達案の策定
 - 4) その他受託運用資産の運用・資金調達にかかる重要事項に関する取締役への付議議案

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約に関する報酬は、以下の3種類の報酬を基本とし、受託資産の規模やサービスの内容等に応じて、お客様と個別にご相談のうえ、決定します。

①基本管理報酬

事業期間を通じて、お客様が保有するすべての資産について、その評価額もしくは取得額に、一定の料率（年率）を乗じて計算する金額とします。

②取得報酬

各資産の購入価格（消費税相当額を含まない）に一定の料率を乗じて計算する金額とします。

③成功報酬

投資一任契約の終了時に、お客様の投資リターンが予め決められたIRRを超えた場合に、超過した分の一定割合を成功報酬とします。

11. その他、特記事項

グッドマンジャパングループは、オーストラリアを拠点とする世界的なインダストリアル不動産企業であるグッドマンの日本における戦略的拠点です。

グッドマンジャパングループは、物流施設の開発・運営・保有において、グッドマングループから様々なサポートを受ける一方、グッドマングループのグローバルネットワークの一躍を担うことで、近代型物流倉庫の開発・運用に取り組んでいます。

会社名 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

所在地 〒 102-0083 東京都千代田区麹町四丁目1番地

電話 03-3262-1471 (代表) ファックス 03-3262-1502

HPアドレス http://www.garc.co.jp/

代表者 代表取締役社長 山内 和紀

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第322号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02035

業務開始年月 平成14年7月1日 資本金 4億円

作成部署 企画総務部 電話 03-3262-1471

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
明治安田生命保険相互会社	10.0%	株式会社ダイヤモンド・アスレティックス	4.9%
近鉄グループホールディングス株式会社	10.0%	近鉄保険サービス株式会社	4.9%
森ビル株式会社	10.0%	森喜代株式会社	4.9%
株式会社三菱UFJ銀行	5.0%	三菱HCキャピタル株式会社	4.9%
三菱UFJ信託銀行株式会社	5.0%	株式会社三菱総合研究所	3.8%

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	837	1,994	1,037	716	4,109
2021年3月期	484	1,640	764	525	3,628
2020年3月期	542	1,743	807	553	3,178

5. 組織

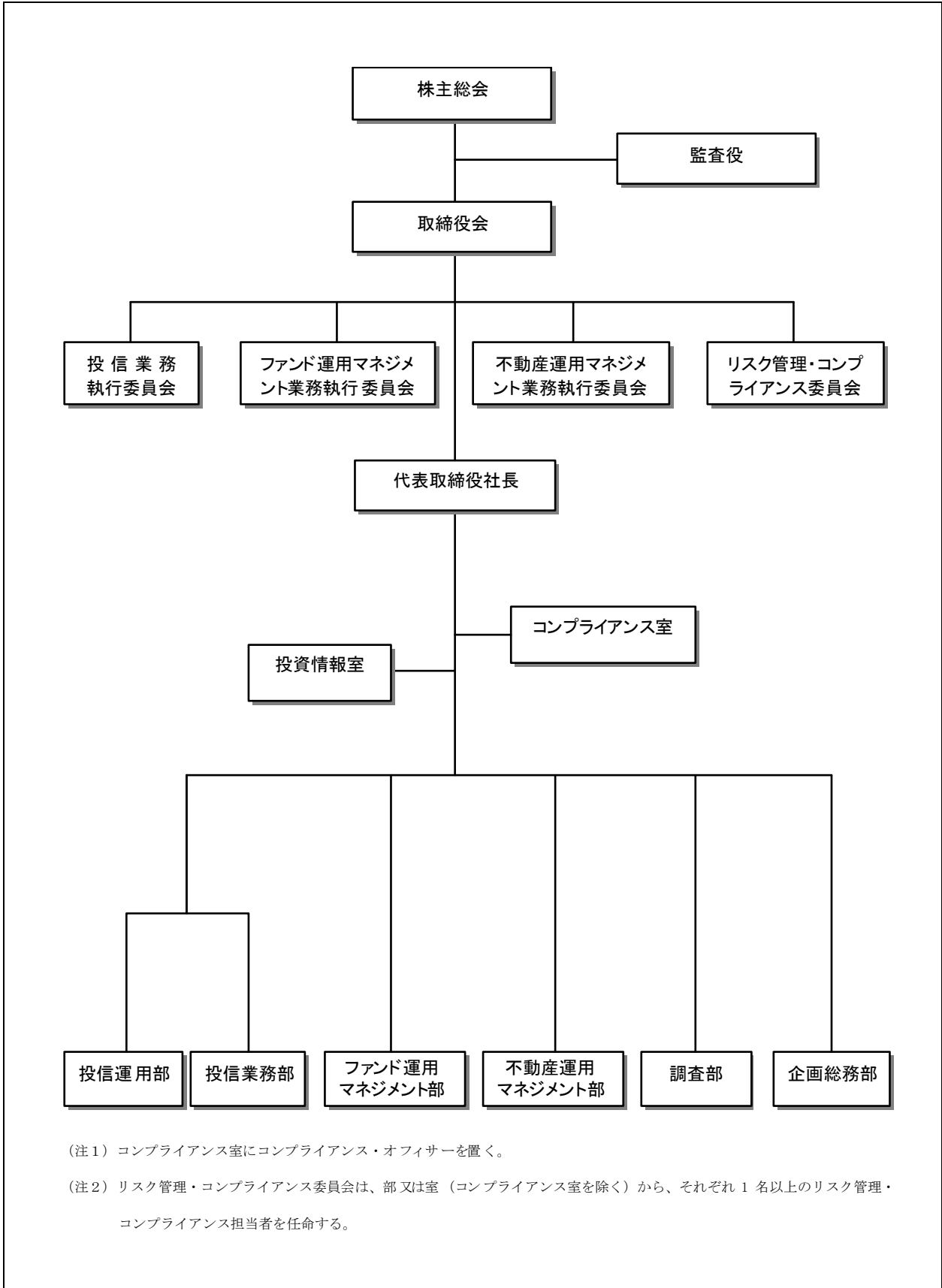
①役職員総数 50 名

②運用業務従事者数 11 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 17 年 3 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 19 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	-	96,762	-	10	-	150,965	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	7	-	96,762	-	10	-	150,965	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		7	-	96,762	-	10	-	150,965	-

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	-	96,762	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		7	-	96,762	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

(1) 投資一任業務（ファンド運用マネジメント部）

当社は、中長期の安定した不動産運用を志向される投資家の皆様のために、その多様な投資ニーズに沿った優良な投資機会をご提供すると共に、クオリティの高いアセットマネジメントを通じ「お客様の最大利益達成」を目指します。

当社が手掛ける不動産ファンドにおいては、当社の強みを最大限活用した多彩な運用ノウハウ（競争力のある優良投資物件のソーシング、最適な運用ピークル（SPC）の選定・セットアップ、ファイナンス・ストラクチャーに関する助言、高品質のアセットマネジメントサービスの提供等）に加え、透明性の高い情報開示体制を確立することで、お客様の多彩なニーズに的確に応えて参ります。

(2) 投資助言業務（ファンド運用マネジメント部、不動産運用マネジメント部）

当社は、国内外の不動産投資家・不動産オーナーを始めとした様々なお客様に対し、「お客様の最大利益達成」を目的として、不動産投資にかかる多面的なアドバイスを提供致します。

不動産・金融・建築の各分野に精通したプロフェッショナルが、これまでに培った豊富な運用ノウハウを活用し、お客様の不動産運用におけるPM・ゼネコン等を始め様々なチャンネルからの情報を網羅的に集約・分析し、的確なアドバイスを実施します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

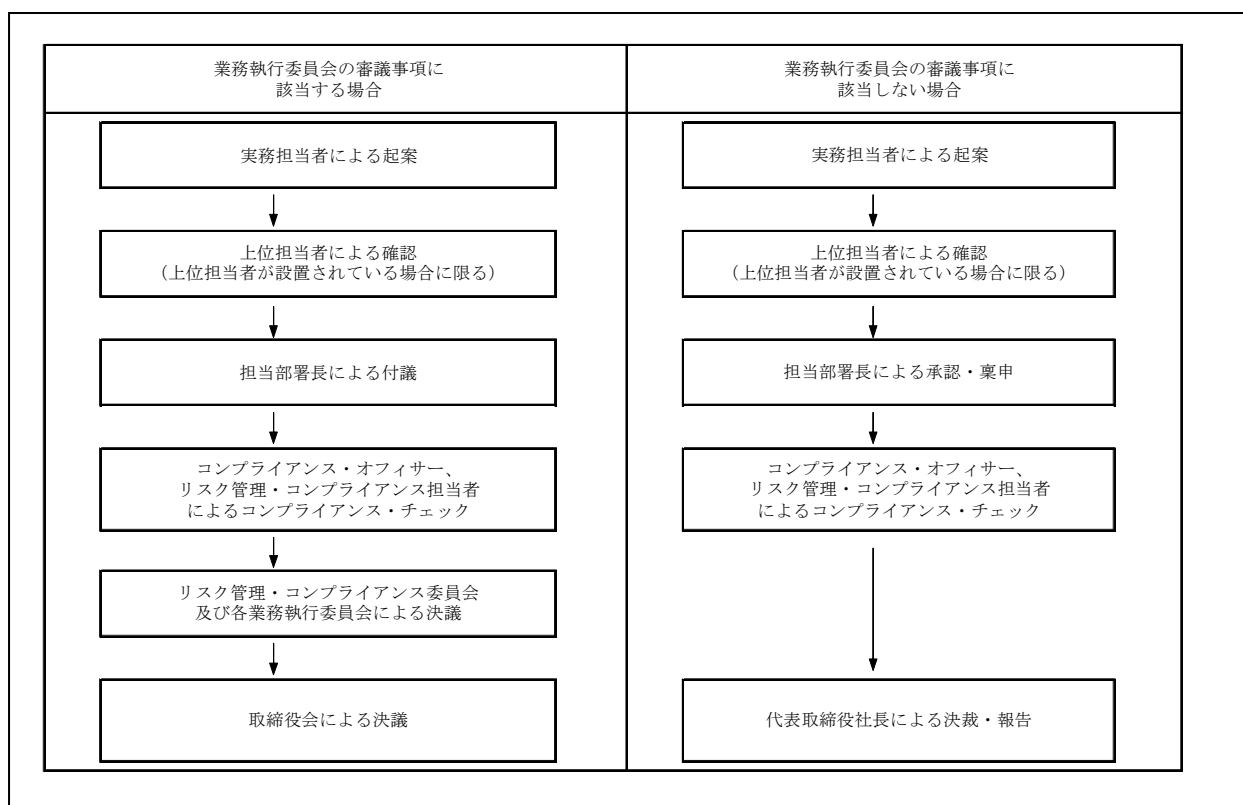
(1) 各業務執行委員会の審議事項に該当する場合

- ①実務担当者により起案され、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者によるチェックを経た審議事項については、各業務執行委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に付議されます。
- ②リスク管理・コンプライアンス委員会には、その委員長たる代表取締役社長、企画総務部を担当する執行役員、企画総務部長、コンプライアンス室を担当する執行役員、コンプライアンス室長、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者が出席します。
- ③リスク管理・コンプライアンス委員会は、当該審議事項につきリスク管理及びコンプライアンスの面からの審議を行い、決定を行います。この結果必要がある場合、当該委員会は、当該審議事項の停止若しくは改善等の措置を担当部署に命じることができるものとします。
- ④各業務執行委員会が決議した事項のなかで、取締役会への付議を要する事項がある場合は、取締役会が開催され、審議決定がなされるものとします。決定が行われた審議事項については、担当部署が決定事項の遂行管理を行います。

(2) 各業務執行委員会の審議事項に該当しない場合

各業務執行委員会の審議事項に該当しない案件については、上記と同様に、各実務担当者における起案、担当部署長による承認・稟申を経て、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者によるダブルチェック（※）を受け、最終的に代表取締役社長（ただし、当会社の内規により決裁権限について別に定めた場合においては、その決裁権限者）により決裁がなされます。

（※）コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者は、かかるチェックの結果、当該案件について法令等に違反する事例又はそのおそれがある事例を発見した場合その他リスク管理又はコンプライアンス上の重要な事項があった場合は、担当部署に対してその旨の指摘を行ったうえで、すみやかにリスク管理・コンプライアンス委員会の開催を要請します。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

(1) 運用受託報酬

当会社の締結する投資一任契約の相手方たる顧客から委託を受けて行う業務の対価たる報酬の体系については、業務内容等を勘案のうえそれぞれの契約において個別に規定されるものとします。

(2) 投資助言報酬

当会社の締結する投資助言契約の相手方たる顧客から委託を受けて行う業務の対価たる報酬の体系については、業務内容等を勘案のうえそれぞれの契約において個別に規定されるものとします。

会社名 KIC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三丁目19番 楠本第三ビル8階

電話 03(5577) 7924 ファックス 03-5577-7927HPアドレス https://www.kicholdingsgrp.com代表者 代表取締役社長 水上 博史金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2518号 登録年月日 2011年3月28日協会会員番号 012-02988業務開始年月 2011年3月 資本金 90,000千円作成部署 管理グループ長 市川英明 電話 03(5577) 7924

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
KICホールディングス株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

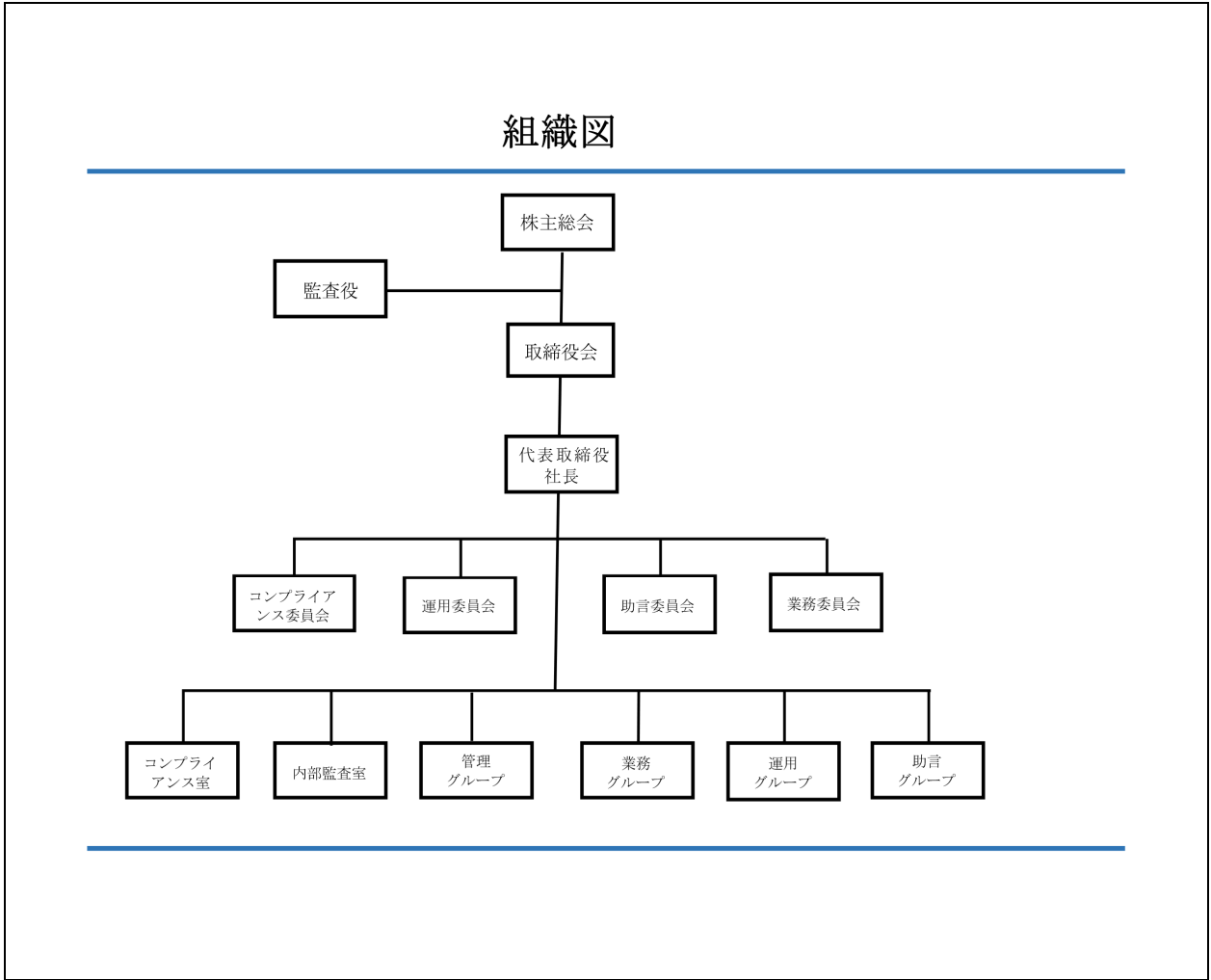
（単位：百万円）

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
2021年12月期	200	264	-22	-16	113
2020年12月期	117	1,296	22	11	149
2019年12月期	133	181	19	14	87

5. 組織

①役職員総数 18 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 27 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 5 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	—	3,759	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	1	—	3,759	—	—	—	—	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		1	—	3,759	—	—	—	—	—

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	—	3,759	—
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	1	—	3,759	—
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）

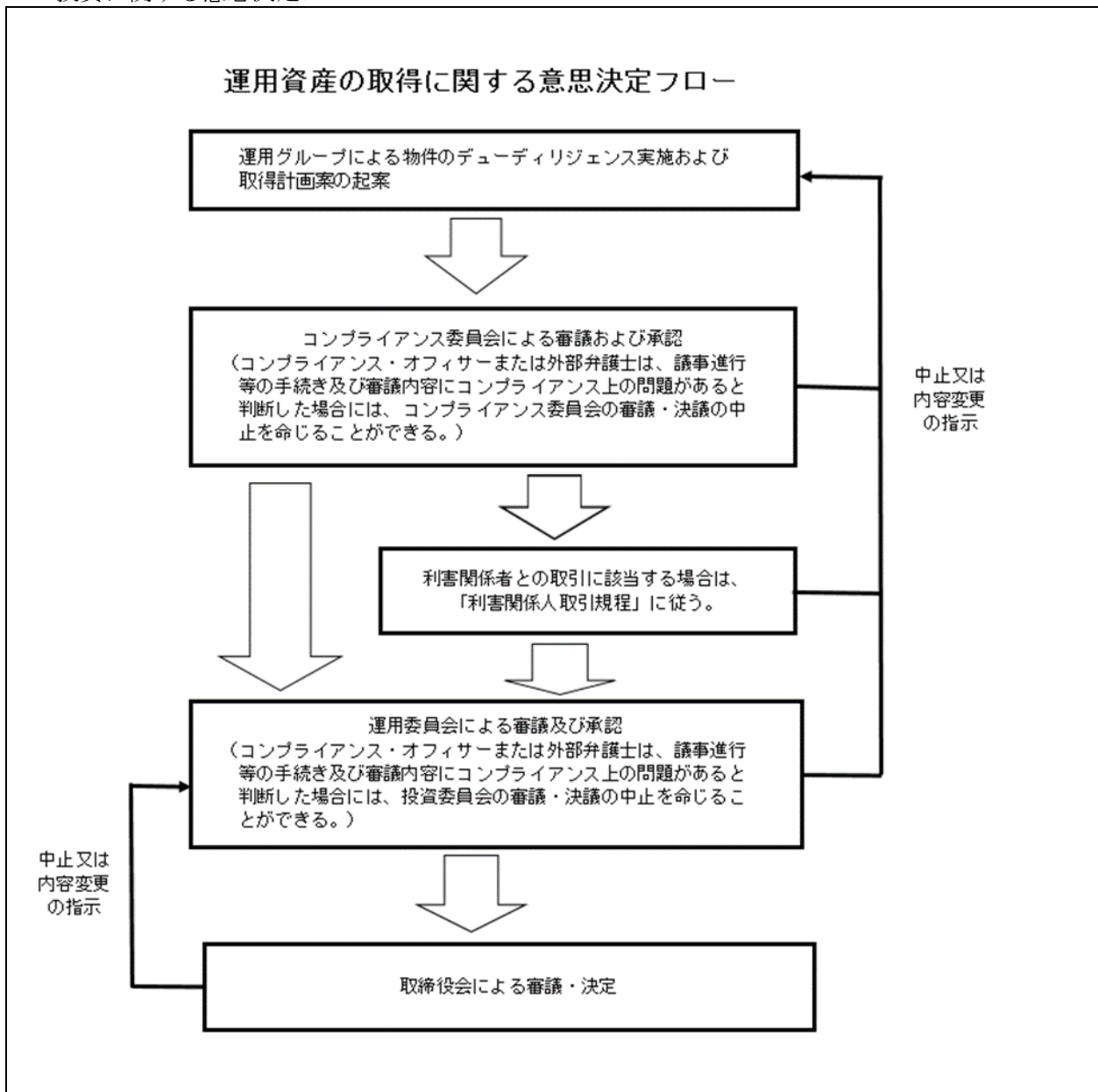
当社は、主として物流施設を運用の対象とする独立系のアセットマネジメント会社で、「より良い金融商品をより多くのお客様へ」をミッションとして、国内外の不動産投資・開発事業に精通した弊社スタッフが、お客様に魅力的な金融商品と最高のサービスをお届けできるよう取り組んでいます。

（運用の特色）

当社の運用の特色は以下のとおりです。

- 投資対象となる物流施設は、投資額 40～50 億円、延床面積 5,000 坪前後の中大型規模の施設。
- 施設は、マルチテナント型ではなく、特定のテナントのニーズに応じて仕様や設備を決定する BTS（ビルド・トゥ・スーツ）型、または専用センター型が中心。
- 投資対象地域としては、物流施設への需要の大きい首都圏（東京・神奈川・埼玉・千葉・茨城）を主たる対象エリアとし、特に、公共交通機関や高速道路へのアクセスに便利な物流適地を厳選。
- 運用スタイルはバリューアッド、オポチュニスティックのリターン追及型。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

【運用受託報酬】

- ・報酬体系は、最低報酬額10万円から顧客の投資総額に対し5%の料率を乗じて算出した金額の範囲を基準とし、具体的な報酬額は、個別の契約毎に、当該報酬体系を基準に顧客と協議の上決定いたします。
- ・上記報酬体系は個別の契約毎に当社が提供するサービスについて、顧客と協議のうえ決定されるため、顧客との個別協議によって変更される場合があります。

【投資助言報酬】

- ・報酬体系は、投資総額の1%～5%の範囲を基準とします。
- ・上記報酬体系は個別の契約毎に当社が提供するサービスについて、顧客と協議のうえ決定されるため、顧客との個別協議によって変更される場合があります。

11. その他、特記事項

会社名 京阪アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 540-0008 大阪府大阪市中央区大手前一丁目7番31号

電話 06-6946-5188 ファックス 06-6946-5187

HPアドレス <http://www.keihan-am.co.jp>

代表者 代表取締役社長 福嶋 誠宣

金融商品取引業登録番号 近畿財務局長(金商)第379号 登録年月日 2014年8月20日

協会会員番号 022-00271

業務開始年月 2014年10月 資本金 1億円

作成部署 企画・管理部 電話 06-6946-5188

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
京阪ホールディングス株式会社	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	49	396	169	109	604
2021年3月期	55	386	158	102	543
2020年3月期	62	387	158	101	490

5. 組織

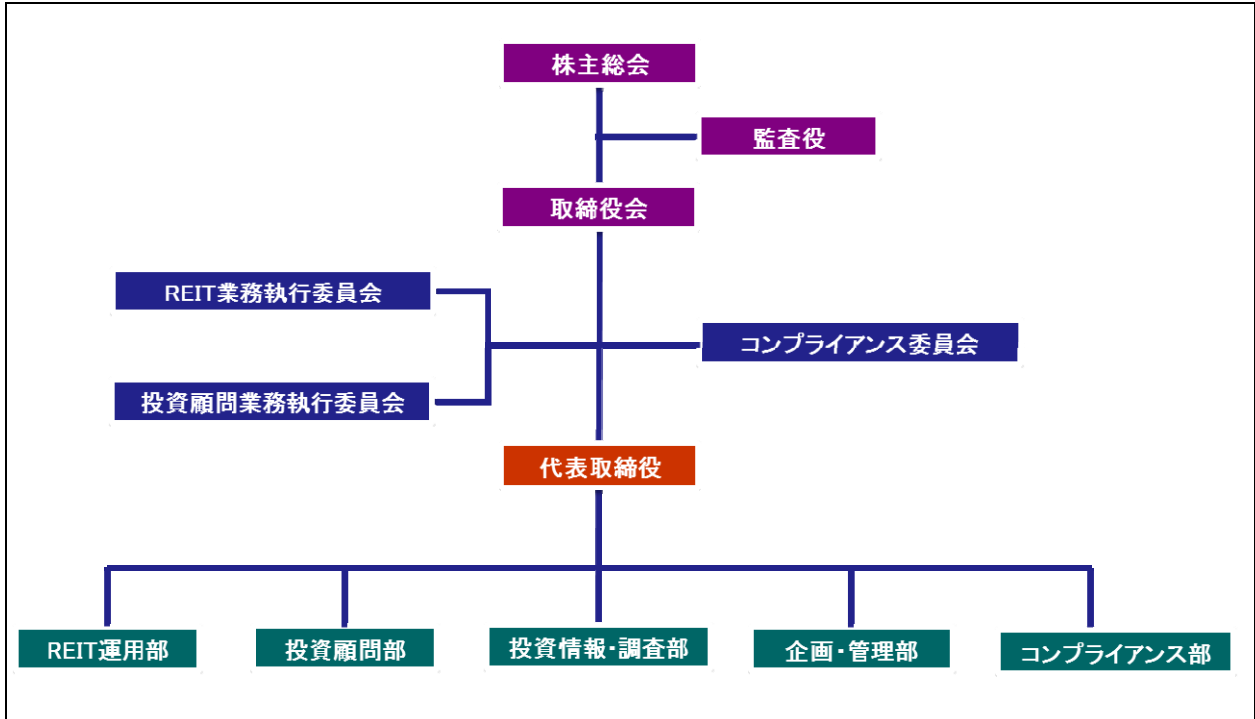
①役職員総数 25 名

②運用業務従事者数 10 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 12 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	-	-	-	-	6	-	33,048	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	-	-	-	-	6	-	33,048	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		-	-	-	-	6	-	33,048	-

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）

当社は、以下に掲げる経営理念や行動指針を念頭に投資、運用を行います。

<経営理念>

私たちは、投資家の皆さまの信頼を事業活動の原点におき、京阪グループの「安全・安心」の文化と広範なネットワークを基盤とする、健全で質の高い金融サービスを通じ、豊かで快適な生活環境の創造と社会の発展に貢献します。

<行動指針>

1. 投資家の皆さまのニーズに適合した金融サービスの提供
2. 地域・社会への貢献
3. 法令・社会規範の遵守
4. 社会とのコミュニケーションの重視と情報資産の適正な管理
5. 自由闊達な企業風土の確立とコーポレートガバナンスの重視

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社は、別に定める「組織規程」及び「職務権限規程」に基づき、業務執行に係る権限及び責任を、組織相互間の牽制機能を含む内部統制が発揮される構造で分掌し、別に定める「職務権限規程」、「取締役会規程」、「REIT業務執行委員会規程」、「投資顧問業務執行委員会規程」、「コンプライアンス委員会規程」その他の社内規定に基づいて、会議体の決議又は稟議書の起案・承認により資産の運用に係る投資方針等の決定を行います。

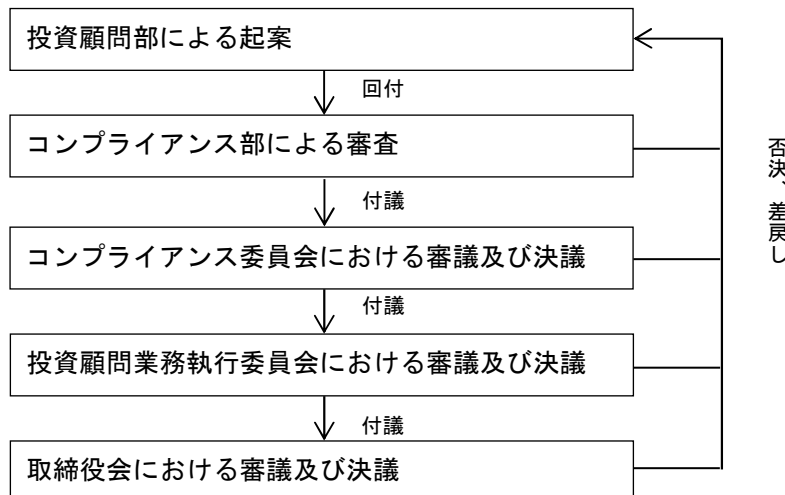
また、投資方針等、資産の運用又は助言に係る事項の内容等については、法令等及び資産運用委託契約、投資一任契約等の定めに従うほか、別に定める「金融商品取引業務に関する業務取扱規程」、「利害関係者取引規程」等の社内規定で設けた基準等に準拠し、手続きを行います。資産の運用又は助言に係る業務運営体制の概要は、以下のとおりです。

1. 資産の運用又は助言に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

投資一任契約ごとに、当該契約に即して、運用方針を策定します。運用方針は、投資運用の基本方針に基づき、投資目的や投資資金の特性等に応じて策定します。

投資助言業務は、投資顧問契約ごとにその契約内容に応じて、助言を行うための有価証券等の価値等の分析手法、助言の方針等を定めたくえで行うものとします。

投資一任契約に基づく投資方針及び特別目的会社を顧客として投資助言業務を行う場合における助言方針の制定及び変更は、投資顧問部がその内容を検討のうえ起案し、以下の社内手順に従います。



2. 資産の運用又は助言を行う部門における運用体制

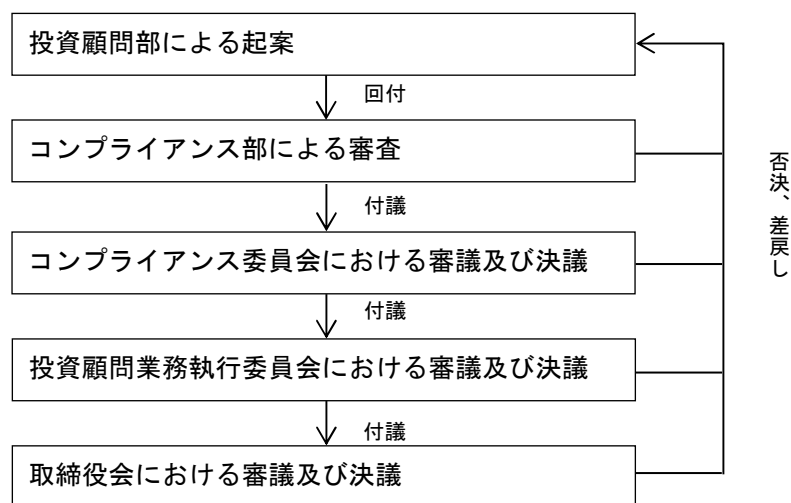
資産の取得及び売却に関する事項

A) デューデリジェンスの実施

- ① 投資一任契約に基づく投資運用業務及び顧客を特別目的会社とする投資助言に関し、投資対象の有価証券等（以下、「投資対象資産」といいます。）の取得又は売却を行おうとする場合、投資不動産等（投資対象資産に関する不動産等をいいます。以下、同じです。）について取引関係者等から入手した資料や現地実査等に基づいた調査を自ら行うとともに、外部の専門家に依頼して不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート等を取得し、取得又は売却に係る判断の基礎とします。
- ② 不動産鑑定士及びエンジニアリングレポート作成機関等は、投資不動産等に関する経済的調査、物理的調査及び法的調査等を適法かつ適切に評価でき、第三者性（独立性）の認められる者の中から、業務遂行能力、法令等遵守の状況及び態勢、信用リスク、報酬水準等を所定の基準に照らして総合的に検討し、公正に選定します。

B) 投資対象資産の取得又は売却の実行に係る意思決定手続

投資対象資産の取得若しくは売却の実行、その他投資一任契約に基づく指図等に係る投資判断、又は、投資顧問契約に基づく投資対象資産の取得若しくは売却に係る助言は、別に定める「職務権限規程」その他の社内規則に規定する手続きに則って意思決定を行います。なお、投資対象資産の取得又は売却に係る投資判断又は助言は、投資顧問部により検討のうえ起案し、以下の社内手順に従います。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社が取扱う金融商品又は当社が提供する業務は、その種類・内容、契約期間等の個別性が強く、報酬、手数料及び諸費用の額についても金融商品や業務の内容に応じて個別に決定されます。

会社名	KIAトラスト株式会社				
所在地	〒 100-6030 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビル30F				
電話	03-5157-1103	ファックス	03-5157-1104		
	HPアドレス http://www.kia-trust.com/				
代表者	代表取締役社長 鄭 武壽	代表取締役副社長	顧 雪皎		
金融商品取引業登録番号	関東財務局長(金商)第1741号		登録年月日	2021年11月	
協会会員番号	012-02729				
業務開始年月	2007年3月	資本金	50,000,000円		
作成部署	運用事業本部	電話	03-5157-1103		

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
鄭 武壽	94.00%		%
顧 雪皎	5.00%		%
横山 剛士	0.50%		%
矢野 雅士	0.50%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

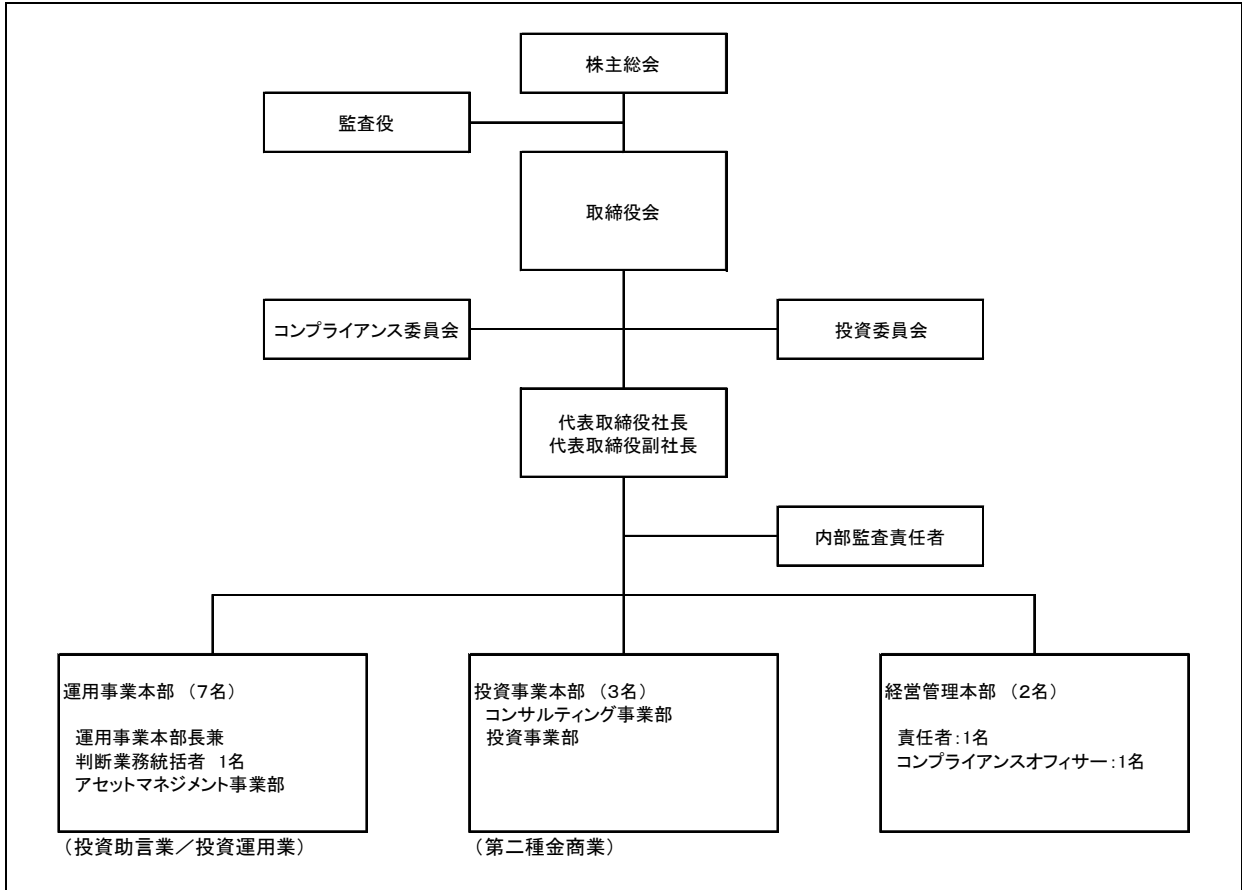
(単位:百万円)

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	0	208	-15	-16	180
2020年12月期	0	206	53	37	196
2019年12月期	0	263	61	38	159

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 1 名、平均経験年数 13 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	—	—	—	—	—	—	—	—
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）

1. All in one

当社は、霞ヶ関国際会計事務所グループに長年蓄積された資産の証券化・流動化、ストラクチャードファイナンスに関する会計税務等の経験やノウハウを活用し、金融・現物不動産問わず、プロフェッショナル集団として、日本国内をはじめとする世界中の富裕層、機関投資家に、コンサルティング、プロパティマネジメント、アセットマネジメントのサービスを“All in one”で提供しています。

2. 経営理念

私どもは、お客さまに信頼され、喜んでいただけることを第一とし、かつ、不動産という“個別かつ具体的な資産”を取り扱うにあたり、お客さまのニーズを的確にとらえた高品質なサービスを提供してまいります。

(1) 信頼:

お客さまから、いつまでも変わらない信頼を得るため、私どもは、常に誠意をもち、より深く、より密接なコミュニケーションを図ってまいります。

(2) 社会貢献:

私どもは、「社会に必要とされる企業」となるため、常に新しい価値を創造する事業を展開し、また同時に、地域社会の発展への貢献はもとより、日本及び世界経済の発展に寄与すべく、グローバルなビジョンを併せ持った事業を展開してまいります。

(3) 良質なサービスの提供

私どもの最大の強みである独自のノウハウと将来性を見極める分析力を生かし、お客さまに心からご満足いただけるよう、最良のサービスを提供してまいります。

3. 資産運用の基本方針

(1) 当社は、その投資運用業務の遂行に当たっては、投資運用業の本旨に則り、法その他の関係法令、社内規程等を遵守し、忠実にかつ善良なる管理者としての注意義務をもって、誠実かつ公正にこれを遂行するものとし、かかる業務を遂行するために必要となる社内体制を確立するものとする。

(2) 当社は、投資一任契約を締結し、顧客から運用を受託した場合、別紙「金融商品取引契約に係る業務運営規程」に従い、当該顧客の運用財産に関する運用方針を定めるものとする。

9. 投資に関する意思決定プロセス

（投資戦略）

投資一任業については、当社は主に国内不動産を信託財産とした不動産信託受益権を対象に長期保有（3年から7年）を前提とし運用するものである。

（運用方法）

・運用資産の取得

運用事業本部は、投資一任業を受任する際は、対象ファンドにおける投資運用に関する基本的な考え方に関して、投資対象不動産の地域、用途、立地等の基準、管理方針、売却方針その他投資又は管理における基本的運用方針を立案、定めるものとする。

当該運用方針は経営管理本部が確認を行い、当該確認を経たのちに運営事業本部より投資委員会（構成員：代表取締役社長、代表取締役副社長、運用事業本部長、外部の不動産鑑定士及びコンプライアンスオフィサー（コンプライアンスオフィサーは議決権を保有しない））にて審議案が付議される。

決定された運用方針に基づき、運用事業本部が資産運用年度計画を策定する。

運用事業本部の運用担当者は、資産運用年度計画に基づき投資判断を行い、運用資産（不動産信託受益権）の選定を行う。運用事業本部は、その選定の際に、自ら現地実査を行うとともに、物件概要、キャッシュフロー等の調査を行い、かつ、エンジニアリングレポート及び鑑定評価書の取得等の不動産デューデリジェンスを行う。運用事業本部の運用担当者は、当該デューデリジェンスの結果を踏まえて顧客の運用資産として相応しいと判断した場合には、その判断理由を添付のうえ、運用資産取得の起案を行う。

コンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス委員会を招集し、当該起案された運用資産取得案件を審議する。

コンプライアンス委員会にて可決された運用資産取得案件は、投資委員会にて審議され、投資委員会の出席委員全員の賛成により可決されるものとし、可決された案件は取締役会に上申する。

投資委員会にて可決された運用資産取得案件は、当社取締役会にて審議され、当社取締役会の決議を経なければ、当該不動産又は不動産信託受益権を取得することはできない。

（運用資産売却）

運用資産売却の起案は、運用事業本部にて行う。

コンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス委員会を招集し、前項により起案された運用資産売却案件を審議するものとする。コンプライアンス委員会は、（イ）法令、社内規程、その他のルール等に照らし合わせ、コンプライアンス上問題がないか否か（ロ）「利益相反防止規程」と照らし合わせ、顧客の利益を害する取引に該当するか否かを検証し、審議するものとする。

コンプライアンス委員会にて可決された運用資産売却案件は、投資委員会にて審議される。

投資委員会にて可決された運用資産売却案件は、当社取締役会にて審議されるものとする。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

【投資助言業務 基本報酬体系】

- ① 基本報酬 契約資産の0.5%（年間）
- ② アクイジション（仕入）報酬 契約資産の1.5%
- ③ ディスポジション（売却）報酬 契約資産の1.5%
- ④ インセンティブ（成功）報酬 売却益の20%

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もある。

【投資運用業務基本報酬体系】

- ① 基本報酬 契約資産の0.5%（年間）
- ② アクイジション（仕入）報酬 契約資産の1.5%
- ③ ディスポジション（売却）報酬 契約資産の1.5%
- ④ インセンティブ（成功）報酬 売却益の20%

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もある。

11. その他、特記事項

霞ヶ関国際会計事務所グループとして、世界中の富裕層、機関投資家に、“All in one” サービスを提供しています。

会社名 ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株式会社

所在地 〒 100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号

電話 03-5157-6085 ファックス 03-5157-6566

HPアドレス <https://kenedix-ip.com/>

代表者 代表取締役 内田 直克

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第3077号 登録年月日 平成30年9月6日

協会会員番号 012-02831

業務開始年月 平成30年11月1日 資本金 150百万円

作成部署 コンプライアンス部 電話 (03) 5157-6085

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
ケネディクス株式会社	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
2021年12月期	4,751	4,751	3,302	2,199	2,388
2020年12月期	4,582	4,582	3,266	2,184	2,372
2019年12月期	4,403	4,403	3,590	2,470	2,621

5. 組織

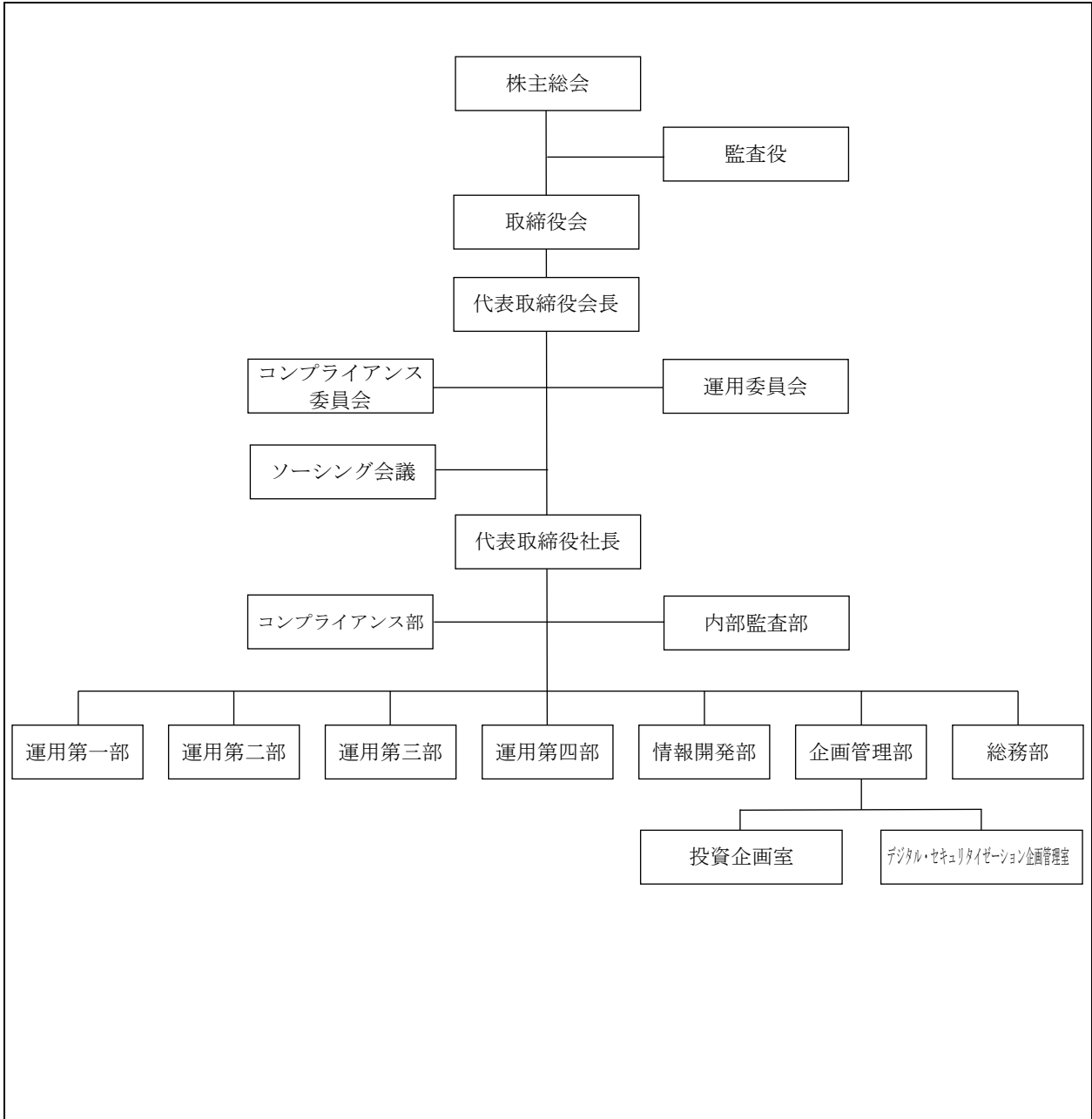
①役職員総数 62名

②運用業務従事者数 32名

内 ファンド・マネージャー数 4名、平均経験年数 16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 21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	20	7	115,367	25,514	68	4	794,553	5,754
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	20	7	115,367	25,514	68	4	794,553	5,754
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		20	7	115,367	25,514	68	4	794,553	5,754

②投資対象別運用状況（2022年3月末現在）

（金額単位：百万円）

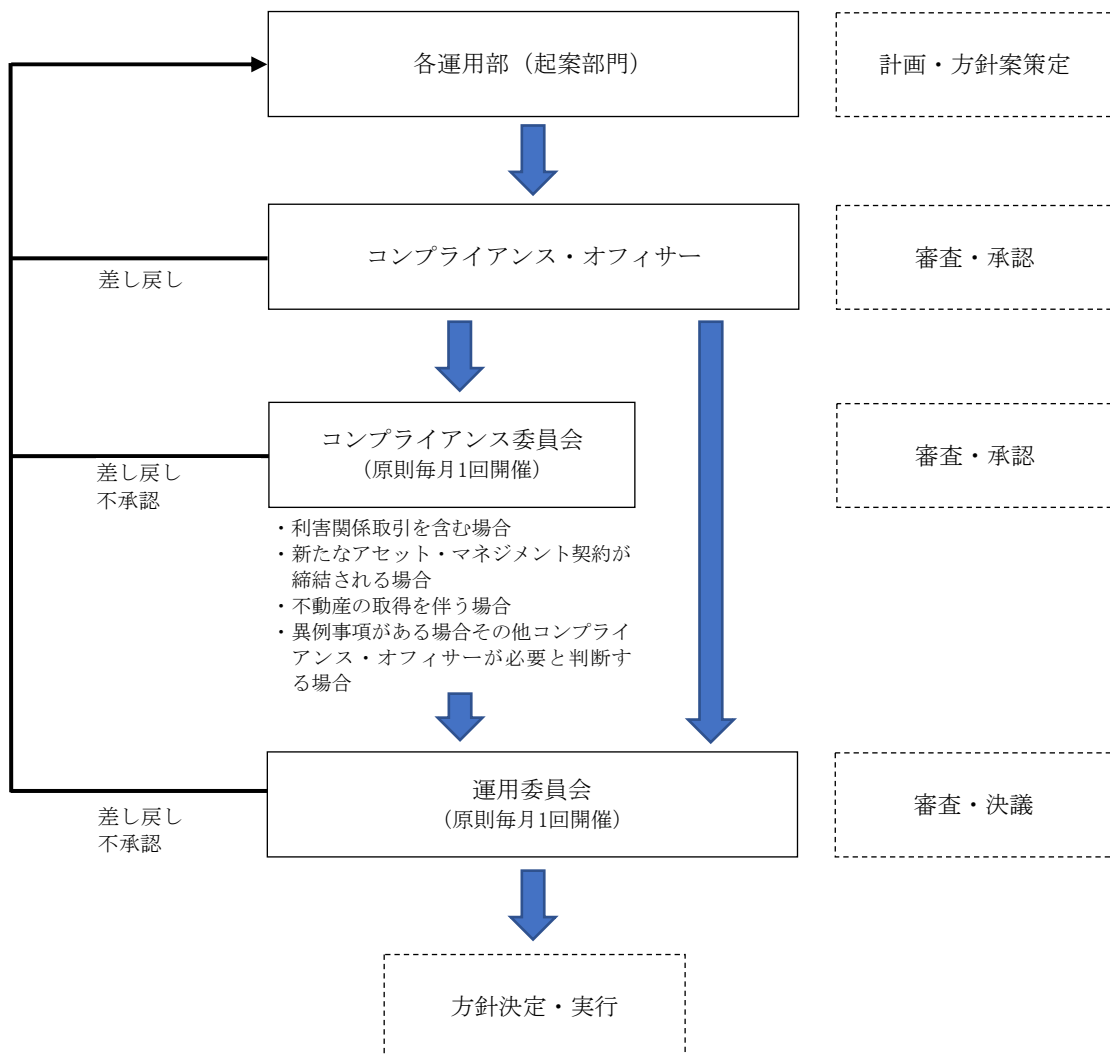
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型		20	7	115,367	25,514
国内その他		-	-	-	-
国内合計		20	7	115,367	25,514
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国その他		-	-	-	-
外国合計		0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバルその他		-	-	-	-
グローバル合計		0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

1. 投資対象である不動産、不動産信託受益権またはそれらを裏付資産とする有価証券のポテンシャルを見極め、個別運用管理の徹底を図ることを基本的な投資方針としています。
2. コンプライアンスや説明責任を果たすべく、適切な運用のプロセスと結果を担保できるよう内部体制を整え、投資家の皆様の要請に的確に応えるよう努めてまいります。
3. ケネディクスグループが20年以上にわたって蓄積してきた不動産関連資産の運用に関する経験と実績、そして高い専門知識と様々なネットワークを組織的に活用しながら、国内外の投資家の皆様方のご期待、ご要望に充分に応えられる投資運用サービスの提供を目指してまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社の投資運用に関する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

報酬額は、原則として下記(1)～(4)の通りとしますが、顧客毎、個別契約毎に、顧客と協議の上、定めるものとします。

(1) 期中運用報酬

投資不動産の運用期間中に、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。

顧客が保有する資産の取得価額(税抜)×料率

料率(年率)：0.1%～1.0%程度

別途消費税及び地方消費税

(2) 取得(受託)時報酬

投資不動産の取得時に、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。

資産の取得価額(税抜)×料率

料率(年率)：0%～3.0%程度

別途消費税及び地方消費税

(3) 売却時報酬

投資不動産の売却時に、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。

資産の売却価額(税抜)×料率

料率(年率)：0%～3.0%程度

別途消費税及び地方消費税

(4) 成功報酬

投資不動産の売却時に、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)×0%～50%程度

別途消費税及び地方消費税

11. その他、特記事項

会社名 株式会社玄海キャピタルマネジメント

所在地 〒 810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22 新日本ビル3F
 電話 092-739-2355 ファックス 092-739-2354
 HPアドレス <http://www.genkaicapital.com>

代表者 代表取締役 松尾 正俊
 金融商品取引業登録番号 福岡財務支局長(金商)第17号 登録年月日 平成19年9月30日
 協会会員番号 102-00101
 業務開始年月 平成18年5月 資本金 5092万円
 作成部署 法務コンプライアンス室 電話 092-739-2355

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	東京オフィス	東京都千代田区丸の内2-2-1岸本ビルディング10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
㈱玄海インベストメンツ	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

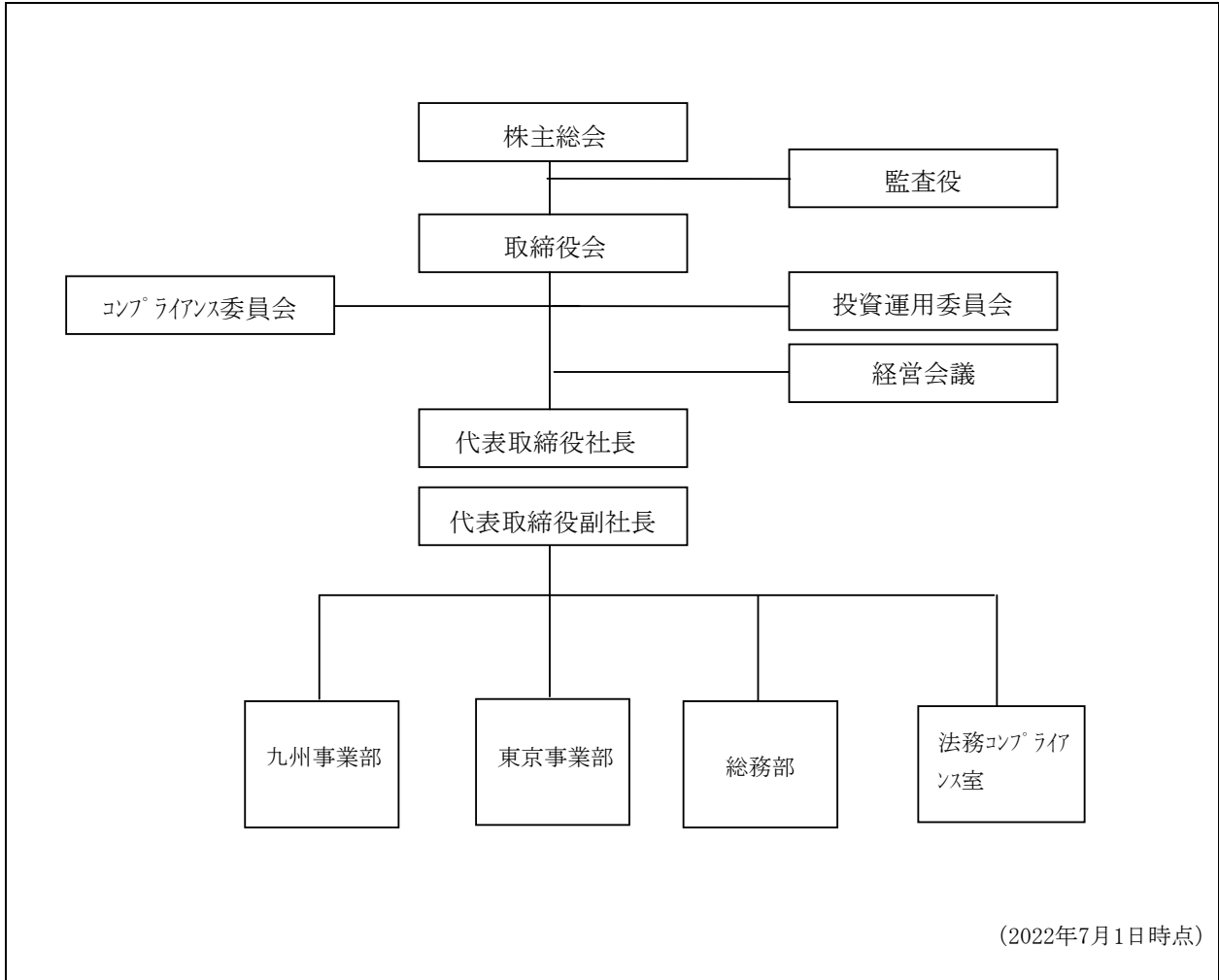
(単位：百万円)

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6月期	484	672	114	86	492
2020年6月期	424	503	39	30	406
2019年6月期	453	578	55	38	376

5. 組織 (2022年7月1日時点)

- ①役職員総数 30 名 (※非常勤取締役および出向・派遣社員を含む。)
 ②運用業務従事者数 20 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 8 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	82,682	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	12	0	82,682	0	0	0	0	0
海外	不動産関連有価証券	1	0	2,233	0	0	0	673	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	海外 合計	1	0	2,233	0	0	0	673	0
総合計		13	0	84,915	0	0	0	673	0

②投資対象別運用状況 (2022年3月末現在)

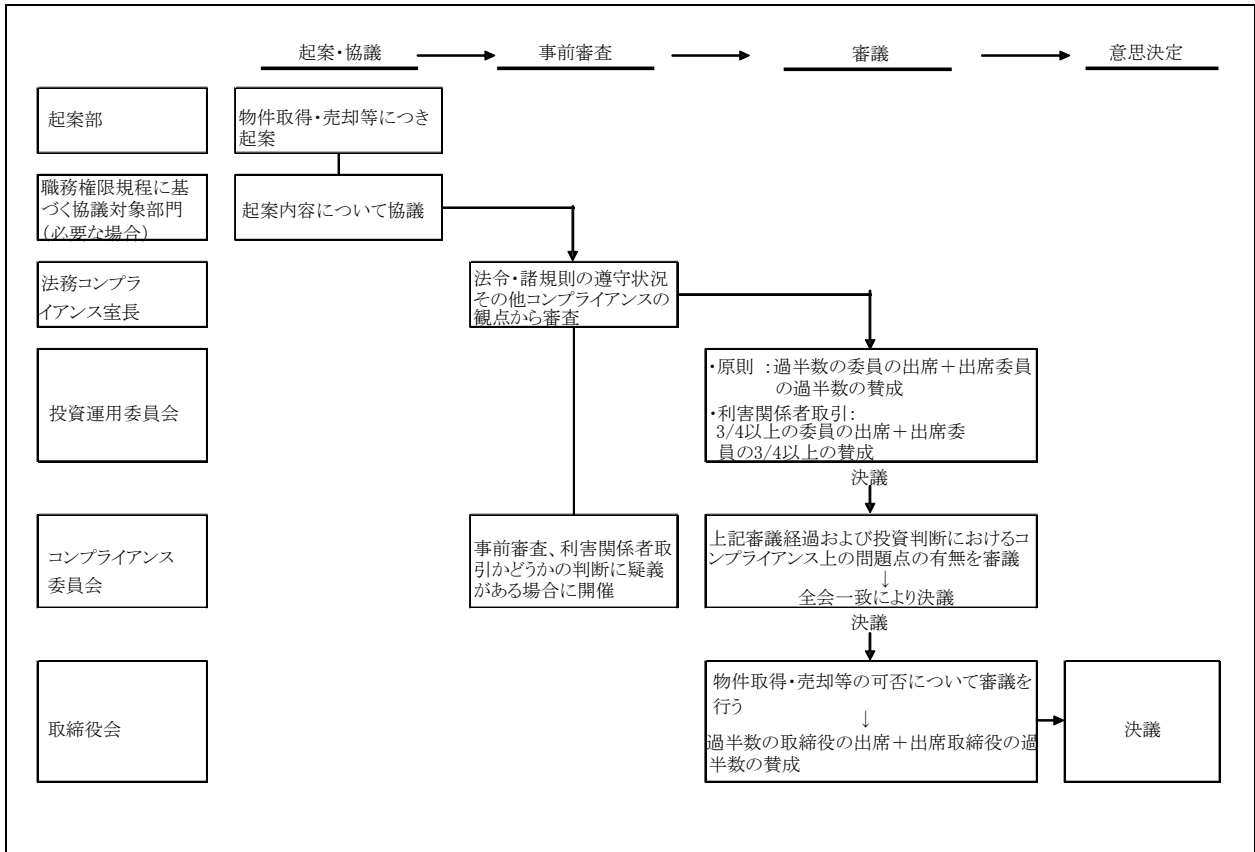
(金額単位：百万円)

		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		12	0	82,682	0
国内 その他		0	0	0	0
国内 合計		12	0	82,682	0
外国不動産関連有価証券特化型		1	0	2,233	0
外国 その他		0	0	0	0
外国 合計		1	0	2,233	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）

- 九州および東京のマーケットを中心に、不動産による資産運用を行います。
- マルチアセットの運用実績があり、かつオペレーショナルアセットについてはハンズオンで運用管理を行い、キャッシュフローの向上に努めます。
- アセットに応じたマーケット動向を常に把握しており、かつ幅広い関係者ネットワークを有しています。
- 不動産および不動産ファイナンスに精通するプロフェッショナルチームの存在により、投資家をはじめとした関係者に対して適切な説明を行い、またファンドを運営管理する能力を有しています。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

一、投資一任契約

原則として、出資コミットメント総額または契約資産残高（取得時価額ベース）にもとづき、顧客との協議により合意された金額を報酬とします。また、成功報酬を設定致します。なお、左記にかかわらず、顧客との協議により定められた方法で算出された金額を報酬とする場合もございます。

二、投資助言契約

投資助言契約に求められる内容により、顧客との協議にもとづき決定された報酬を受領致します。

会社名 公共投資顧問株式会社

所在地 〒 104-0061 東京都中央区銀座一丁目14番4号

電話 03-5579-9552 ファックス 03-5579-9549

HPアドレス www.kokyo-am.co.jp/index.html

代表者 代表取締役 三田 剛正

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第750号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02704

業務開始年月 2005年10月20日 資本金 50百万円

作成部署 管理部 電話 03-5579-9552

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
公共建物株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	435	520	218	142	1,015
2021年3月期	504	610	262	182	939
2020年3月期	620	691	283	166	828

5. 組織

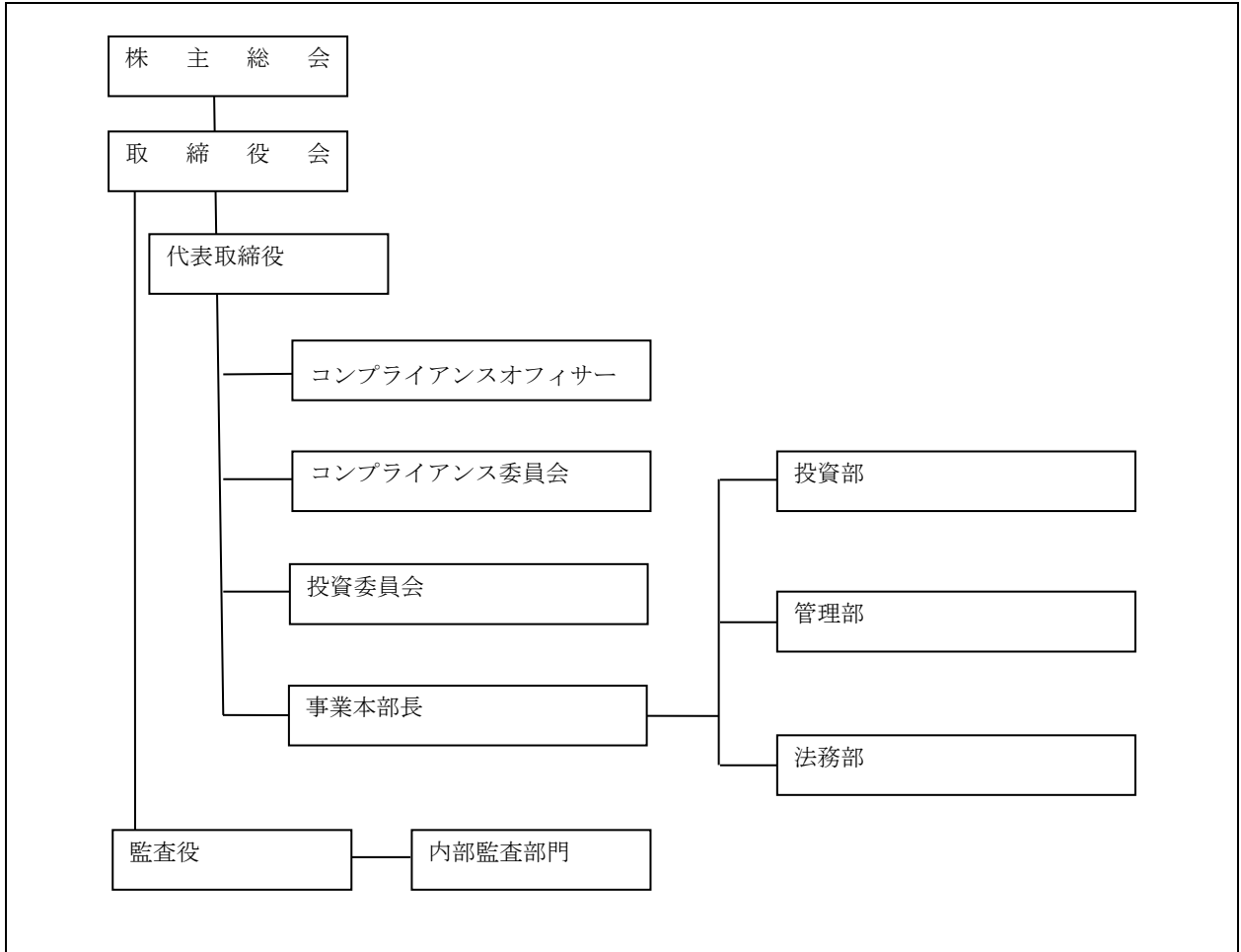
①役職員総数 15 名

②運用業務従事者数 4 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 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	3	-	5,830	-	6	-	37,129	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	3	0	5,830	0	6	0	37,129	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	5,830	0	6	0	37,129	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	3	-	5,830	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	3	0	5,830	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

1. 投資対象

当社は、不動産、不動産信託受益権、またはそれらを裏付資産とする有価証券等を投資対象としております。また、不動産関連資産を主な資産とする企業等への投資も行います。

2. 運用スタイル

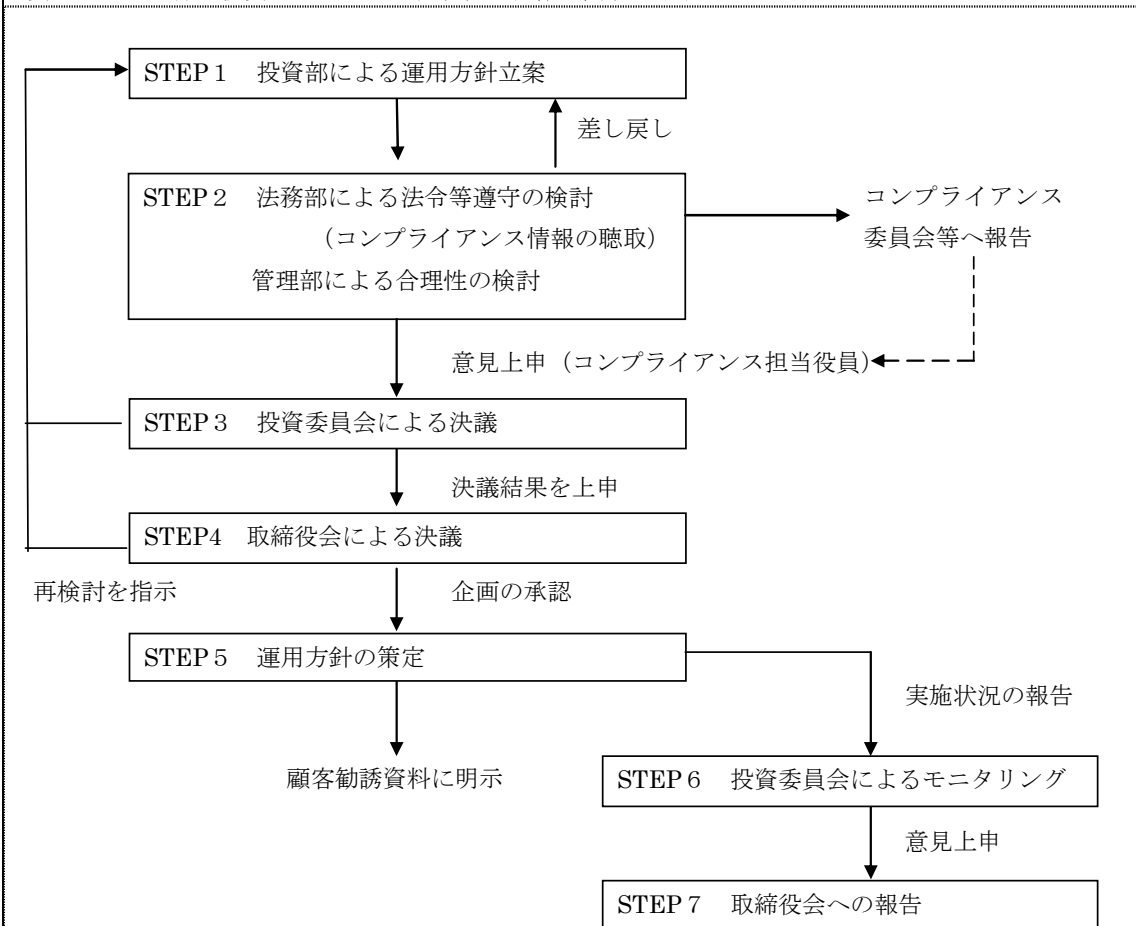
当社は、マーケットの状況を勘案しながら、投資家ニーズに即した運用を行います。マーケットの状況や投資機会の性質により、コア型の投資から、オポチュニティ型の投資まで最適な運用スタイルを提案します。柔軟な発想で案件毎に投資スキームを構築します。

3. コンプライアンス

当社は、不動産投資顧問会社として、コンプライアンスの徹底を重要な経営課題の一つとしております。投資家様の信頼にこたえるべく、金融商品取引法、その関連法規、契約を遵守し、真摯に日々の業務を行います。

9. 投資に関する意思決定プロセス

資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項



1. 当社は、顧客の勧誘にあたって、当該ファンドの運用方針を顧客に提示するものとし、投資部がこれを起案するものとします。
 2. 法務部及び管理部は、投資部が起案した前項の運用方針が①公正かつ適切でない、②法令等若しくは当社規程等に違反する若しくは違反するおそれがある又は③疑わしい取引に該当するおそれがあると判断した場合には、代表取締役様にこれを報告する。代表取締役は、投資部に対して運用方針の見直しを求めることができるものとします。
 3. 前2項により起案された運用方針は、投資委員会にて審議されるものとします。なお、当該審議は、投資委員会の出席委員全員の賛成により可決されるものとし、可決された案件は代表取締役に上申するものとします。
 4. 代表取締役は、前3項の手続きを経て、運用方針を決定するものとします。
- 注：以上の内容は、「金融商品取引契約に係る業務運営規程」に定めるものであります。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社が行う投資助言業務の報酬は、原則として以下の報酬体系を基準に、個別の契約ごとに顧客と協議のうえ、決定するものとします。但し、以下の報酬体系にかかわらず、別途顧客との合意により報酬体系を変更することはできるものとします。

① 取得報酬

資産取得価額の0.5%~1.5%を基準として、個別契約にて別途定めるものとします。

② 運用報酬（年額報酬）

資産取得価額の0.5%~0.85%を基準として、個別契約にて別途定めるものとします。

③ 売却報酬

超過収益（予め定めた目標に対する超過額）の10%~40%を基準として、個別契約にて別途定めるものとします。

11. その他、特記事項

親会社である公共建物株式会社は1935年創業の不動産会社です。当社は、公共建物株式会社の100%出資子会社の投資顧問会社として、長期的な視点にたって、全てのステークホルダーの方との関係を構築していくことをビジネスの基本としております。2009年に公共建物株式会社の傘下になって以来、着実に実績を積み上げて参りました。今後も関係者の信頼にこたえるべく、プロフェッショナルなサービスをご提供できるよう努力して参ります。

会社名 興和不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 107-0052 東京都港区赤坂 1-4-1 赤坂KSビル5階

電話 03-6691-2911 (代表) ファックス 03-6691-2919

HPアドレス http://www.kowa-kia.co.jp/

代表者 代表取締役社長 近藤 壮一郎

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1824号 登録年月日 平成20年4月25日

協会会員番号 012-02040

業務開始年月 平成19年9月 資本金 2億円

作成部署 管理部 電話 03-6691-2911

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
該当事項なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
日鉄興和不動産株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

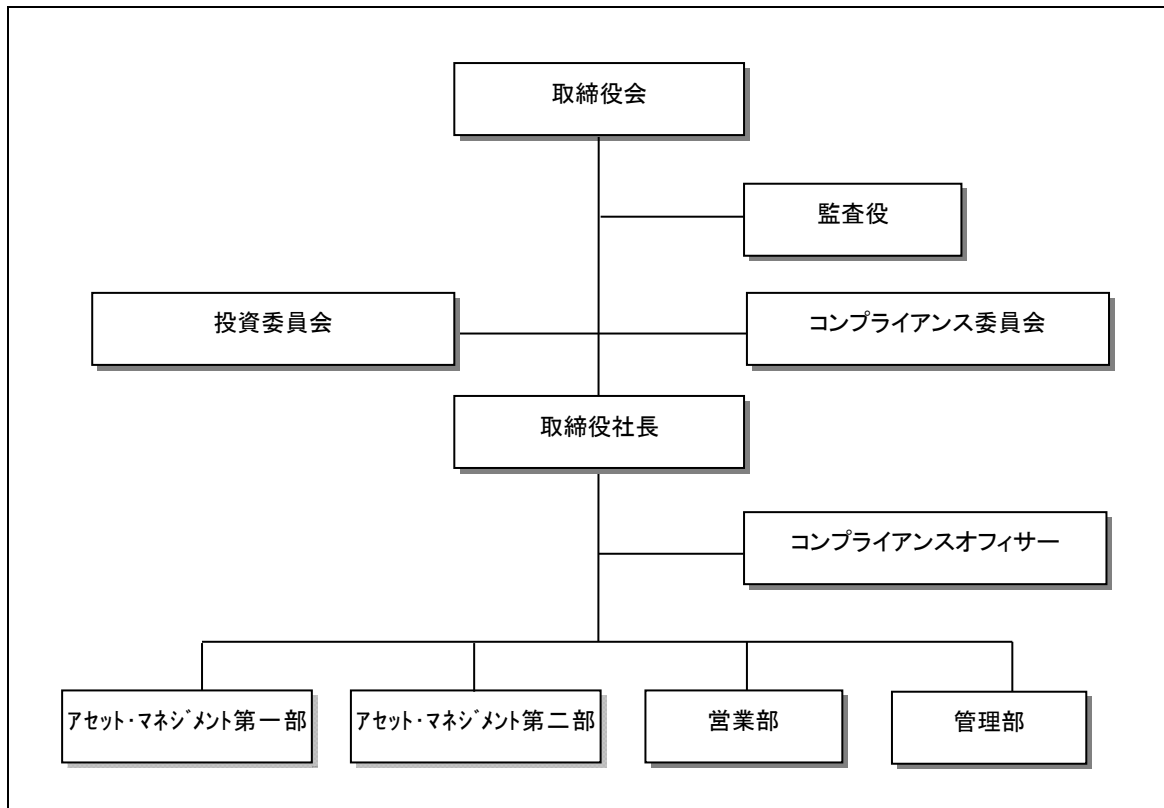
(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	492	556	177	128	1,214
2021年3月期	473	532	198	137	1,112
2020年3月期	471	486	172	117	998

5. 組織

①役職員総数 27 名②運用業務従事者数 16 名内 ファンド・マネージャー数 2 名、平均経験年数 19 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 13 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	10	-	189,994	-	4	-	128,649	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	10	-	189,994	0	4	0	128,649	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		10	0	189,994	0	4	0	128,649	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)

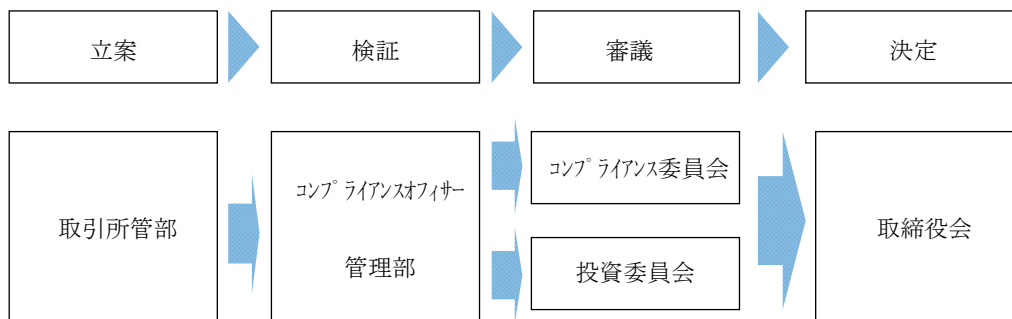
	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	10	-	189,994	-
国内その他	-	-	-	-
国内合計	10	0	189,994	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 不動産関連投資運用に特化した投資顧問業者として、変化する不動産市場の動きを読み取りながら、資産運用の適正性を追求することにより、運用パフォーマンスの向上と安定を図ります。
 - ◇ 計画に基づいた投資運用
 - ・ 投資一任契約又は投資顧問契約ごとに投資対象となる不動産信託受益権等の価値等を分析、お客様のニーズに適した運用方針、資産管理計画並びに長期及び年間資産運用計画を策定し、これらの計画に基づいた投資運用を行います。
 - ◇ 適正なデューデリジェンス
 - ・ 不動産信託受益権等の取得又は売却に当たっては、適正なデューデリジェンスを実施し、多面的な検討を行うことにより、投資判断の妥当性及び適切性の確保に努めます。
 - ◇ 適正なモニタリングと情報開示
 - ・ 運用取引の状況、ファンドの損益状況・財政状態をトレースし、運用状況の適切性を定期的にモニタリングするとともに、法令及び契約に基づいた開示を適切に実施いたします。

9. 投資に関する意思決定プロセス

- 運用方針、資産管理計画、長期及び年間資産運用計画の策定、重要な投資判断並びに利害関係人との取引などの投資に関する立案は、あらかじめ、社内規程に基づいて妥当性及び適切性を検証します。
- 投資に関する意思決定は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の承認を得たのち、取締役会の承認を得て決定を行います。
 - ・ 投資委員会及びコンプライアンス委員会には、外部委員として不動産鑑定士・公認会計士の資格を有する有識者が、中立的な立場から投資に関する意思決定に参画しております。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

- 投資一任契約及び継続的な投資助言業務に係る報酬
 - ・ 次に掲げるとおりとします。ただし、お客様との契約において個別に定めるものとします。
 - ◇ 運用報酬
 - ・ 投資の対象とする不動産信託受益権等の価額（取得価額等）の総額に1%を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とします。
 - ・ 報酬の支払時期は投資一任契約又は投資顧問契約に定める報酬支払日とし、原則として、3ヶ月毎や6ヶ月毎等、定期的に定めます。
 - ◇ 資産取得報酬
 - ・ 投資の対象として取得した不動産信託受益権の価額（取得価額等）の総額に1%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。
 - ・ 報酬の支払時期は、投資対象の取得月の翌月末までを原則とし、投資一任契約又は投資顧問契約において定めるものとします。

◇ 資産売却報酬

- ・投資の対象とする不動産信託受益権の価額（売却価額等）の総額に1%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。
- ・報酬の支払時期は、投資対象の売却月の翌月末までを原則とし、投資一任契約又は投資顧問契約において定めるものとします。

◇ 成功報酬

- ・お客様と個別にご相談のうえ、上記報酬とは別に成功報酬を個別に定めることができます。
- ・成功報酬体系としては、営業期間毎に算定される評価実績値（当該営業期間の対象運用資産のNOI実績値等）が、あらかじめ設定した評価基準値（当該営業期間開始前に運用計画書において計画された対象運用資産のNOI計画値等）を上回った場合、評価実績値と評価基準値との差額に対する一定率（30%を上限とする）を乗じて得た金額とします。

■ 単発的な投資に係る投資助言業務報酬

- ・投資の対象とする不動産信託受益権等の価額（取得価額等）の総額に1%を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とします。ただし、お客様との契約において個別に定めるものとします。
- ・報酬の支払時期は投資顧問契約において定める報酬支払日とします。

11. その他、特記事項

- 当社は、総合不動産ディベロッパーを営む日鉄興和不動産株式会社（当時は興和不動産株式会社）の証券化ビジネス部を母体として、2007年7月25日に発足いたしました。
- 当社は早くから投資顧問業を不動産ビジネスの将来における中心分野の一つとして位置づけ、証券化・資産運用業務に取り組んでまいりました。その過程で蓄積された様々なノウハウ・スキルを活かし、私募不動産ファンドのアセット・マネジメント業務を中心に、お客様に不動産証券化プロセス全般にわたるサービスを提供して現在に至っております。
- 経済のグローバル化や金融技術の革新に加え、利用者保護ルールの徹底と利用者利便の向上、貯蓄から投資に向けての市場機能の確保および金融・資本市場の国際化への対応といった証券化不動産投資の制度環境の変化等にも積極的に対応することで、投資家の皆様との間に厚い信頼関係を構築し、社会的要請に迅速・的確に応えてまいります。
- さらに不動産証券化に関するノウハウを充実させ、より高度で幅広いニーズに対応できる不動産パートナーとして自己研鑽に励み、不動産証券化市場の発展に貢献してまいります。
- 当社は、顧客本位の業務運営を実現するために「顧客本位の業務運営に関する方針」を2017年12月に策定・公表いたしました。より良い業務運営を実現するため、必要に応じて本方針を見直してまいります。

当社の目指す事業ビジョン

1. 投資家の皆様に信頼される専門性の高いサービスの提供
 - 投資の付加価値を最大限追求
 - 透明性のある運用
2. 存在感のある先端的な投資顧問会社
 - 市場を切り拓く発想と展開力
 - コンプライアンスと内部管理体制の充実
3. 高品質のサービスを提供する精鋭なるプロフェッショナル集団

会社名 ゴールドマン・サックス証券株式会社

所在地 〒 106-6147 東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー

電話 03-6437-1000 ファックス 03-6437-1745

HPアドレス <https://www.goldmansachs.com/japan/our-firm/about-us/index.html>

代表者 代表取締役社長 持田 昌典

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第69号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02972

業務開始年月 2006年10月 (ゴールドマン・サックス証券株式会社としての業務開始年月) 資本金 836億1600万円

作成部署 コンプライアンス部門 電話 03-6437-1758

1. 業の種類

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
ゴールドマン・サックス・ジャパン・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
2021年12月期	1,309	107,882	33,520	24,354	193,166
2020年12月期	901	106,637	41,546	26,858	212,312
2019年12月期	-	90,619	5,360	4,584	185,454

5. 組織 (証券業または信託業務を営む場合、①～③については投資顧問部門に従事している実質人数を記載)

①役職員総数 326名

②運用業務従事者数 9名

内 ファンド・マネージャー数 6名、平均経験年数 6年 7ヵ月

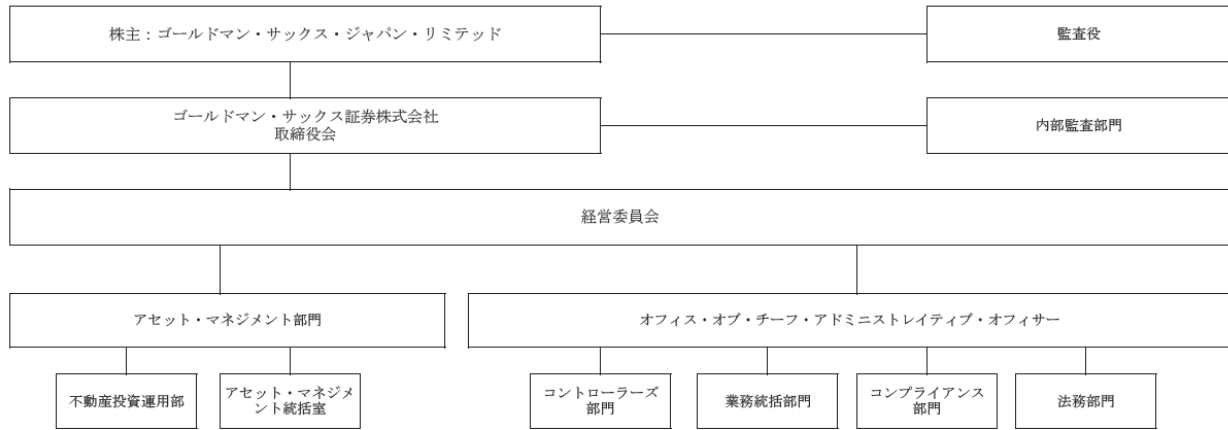
③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 5名

<組織図>

不動産投資運用業に直接関わる部署について記載しております。

組織図（不動産投資運用業関連）

2022年3月31日現在



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	3	-	97,585	-	21	-	365,074	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	3	-	97,585	-	21	-	365,074	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		3	-	97,585	-	21	-	365,074	-

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		3	-	97,585	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		3	-	97,585	-
外国不動産関連有価証券特化型		-	-	-	-
外国 その他		-	-	-	-
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型		-	-	-	-
グローバル その他		-	-	-	-
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

弊社は、2021年11月に不動産の投資運用業務を開始致しました（ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社において2012年7月に開始した不動産の投資運用業務を移管）。今後も主として金融機関、年金基金、外国の機関投資家等を対象として、それぞれの投資家の不動産投資ニーズに対応した不動産投資商品を開発・提供することを目標として参ります。不動産の投資運用業務を遂行するにあたり、ゴールドマン・サックス・グループが1998年以降日本において培ってきた経験とノウハウの活用により投資家価値の最大化を目指します。また、内外の投資商品の組成・運用に長年の実績を有し、金融機関、年金基金等の機関投資家の資産運用ニーズにも精通しているゴールドマン・サックス・グループの特色を生かし、他の金融資産ポートフォリオとのバランスも含め、投資家の運用ニーズを踏まえた分散投資の機会を提供することを目指します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

- 1) 顧客ポートフォリオの策定
不動産投資運用部にて、投資目的、リスク許容度について顧客と十分な検討を行った上で、運用内容ならびに対象案件の企画・検討を進めます。
- 2) 実行
事案ごとに、社内の専門委員会である不動産投資委員会での検討・承認を経た上で、実取引に着手します。
なお、物件取得・売却に当たっては外部の専門家が検討に参画します。利益相反の懸念がある際には、外部弁護士が検討に参画します。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

不動産運用にかかる費用として、資産運用会社に対する運用委託報酬を下記に記載いたします。

- ① 期中運用報酬
運用の対象とする資産の価額（貸借対照表の総資産額または取得価格等を基準とする。）に応じた報酬または資産の価額に応じた報酬と不動産純収益に応じた報酬を組み合わせた報酬とし、いずれの金額も、資産の価額に対して年率1.0%を乗じて計算される金額を上限とします。
- ② 資産取得報酬
取得の対象とする資産の価額（取得価格等を基準とする。）の総額に、1.5%を上限とする率を乗じて得た金額とします。
- ③ 資産売却報酬
売却の対象とする資産の価額（売却価格等を基準とする。）の総額に、1.5%を上限とする率を乗じて得た金額とします。

なお、上記報酬には宅地建物取引業法第46条に定める報酬を含みます。また、上記報酬の他に、インセンティブ報酬を定めることができるものとし、その算出方法は、対象資産の売却益又は内部収益率などのベンチマークが予め設定された基準値を上回った場合、超過部分に対して一定率を乗じるものとし、

個別の投資法人等との契約における報酬体系は、私募という性質上、当社が対象顧客とする年金基金および金融法人等の機関投資家に対する事前のヒアリングに基づき、顧客のニーズ、市場の水準等を考慮し決定しますが、報酬額が過大なものにならないように配慮するものとし、

11. その他、特記事項

ゴールドマン・サックスは、1869年（明治2年）の創業以来、150年超の長い歴史を有しており、本拠地とするニューヨークをはじめ、世界35カ国以上、約90拠点に約4万3,900人の社員を擁し、企業、金融機関、政府機関および個人などの多岐にわたる顧客層に対して投資銀行業務、証券業務および資産運用業務を中心に幅広いサービスをグローバルに提供しています。