

会社名 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

所在地 〒 102-0093 東京都千代田区平河町二丁目16番1号 平河町森タワー

電話 03-5212-4811 ファックス 03-5212-4818HPアドレス https://www.mc-dream.com/

代表者 代表取締役 竹内 竜太

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第840号 登録年月日 平成19年9月30日協会会員番号 012-02097業務開始年月 平成16年10月 資本金 3億円作成部署 法規管理部 電話 03-5212-4876

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
三菱商事株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

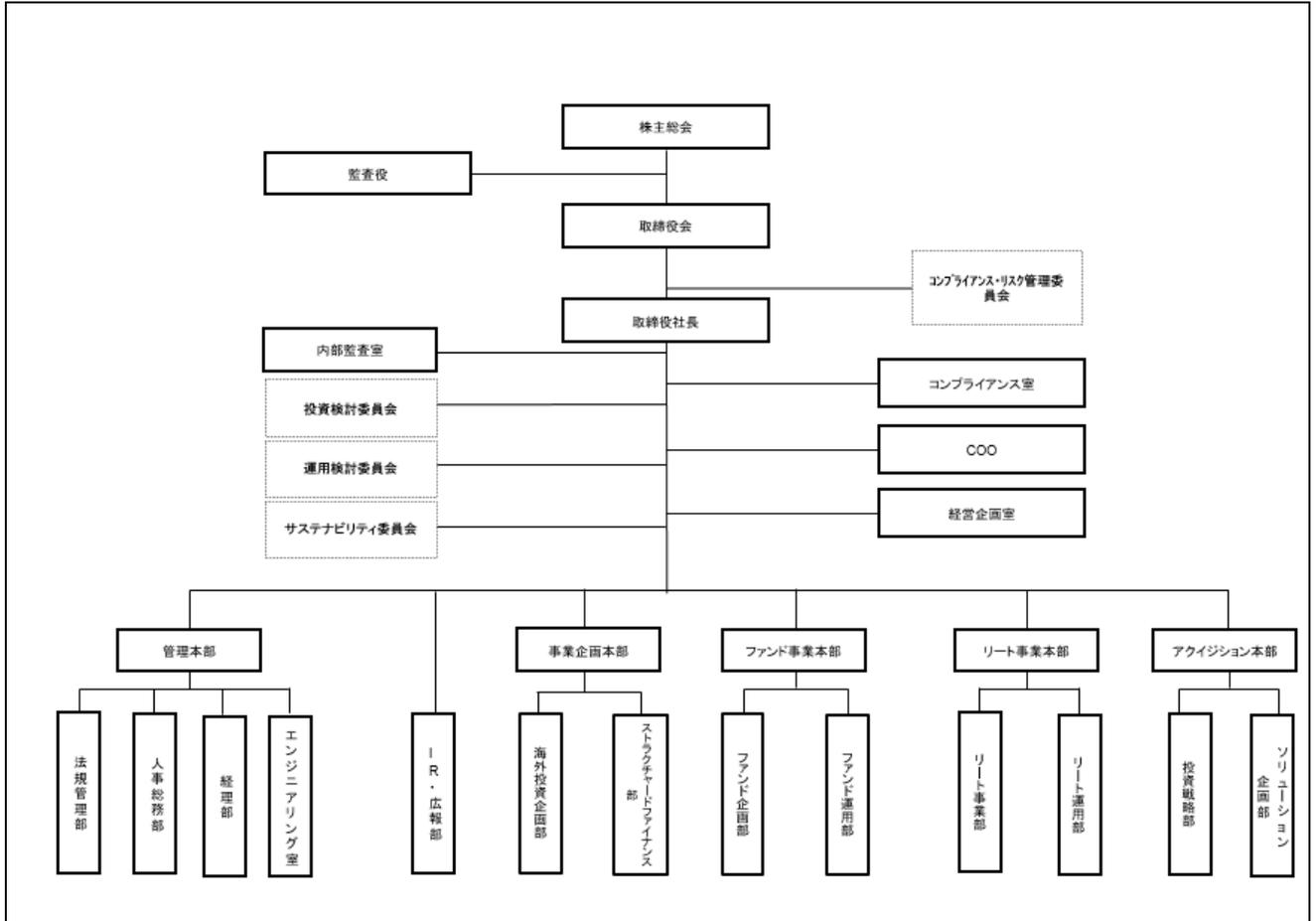
(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	1,011	4,218	2,033	1,405	3,205
2021年3月期	1,010	4,375	2,461	1,702	3,502
2020年3月期	1,621	4,688	2,388	1,644	3,444

5. 組織

① 役職員総数 103 名② 運用業務従事者数 37 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 42 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	-	91,127	-	13	-	171,095	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	19	-	91,127	-	13	-	171,095	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		19	-	91,127	-	13	-	171,095	-

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	-	91,127	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	19	-	91,127	-
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. サステナビリティ経営

当社は『サステナビリティ・ビジョン』（2030年に向けた当社のあり姿）、『サステナビリティ・ドライバーズ』（サステナビリティ・ビジョンの構成要素である「経営理念」「存在意義」「コアコンピタンス」）、及び『サステナビリティ重点領域』（サステナビリティ推進に向けて重視する具体的課題）から成る『サステナビリティ方針』に基づき、「人と組織」、「地球環境と社会」に配慮した「不動産運用事業」の推進を目指す『サステナビリティ経営』を実践しています。

2. 事業内容

<ビジネスモデル>

当社のビジネスモデルは、以下の二つの社会課題に対して質の高いソリューションを提供することであり（社会貢献×社会的意義）、それらを通じサステナブルな社会の実現に向けて貢献することを目指しています。

- ① 機関投資家・年金基金向けの資産運用（私募リート・私募ファンド等）を通じた社会貢献
- ② 社会基盤としての不動産事業への資金供給（＝社会的意義）

<6つの事業領域>

当社は6つの事業領域をコアビジネスとしており、国内・海外（米国）に私募リート・私募ファンド・メザニンファンドをそれぞれ展開しています。尚、近年はコミングルファンドだけではなく、国内私募ファンド事業の一環として、投資家の皆様の個別ニーズにお応えすべく単一投資家向けのセパレートアカウントファンドの取組みも強化しています。

<当社の強み>

- ① 信頼と実績：当社は2004年に三菱商事の100%子会社として設立されて以来、16年以上に亘り不動産投資運用事業を行っています。その間、国内では2つの私募リートに加え、数多くの私募ファンド・メザニンファンドを展開すると共に、海外（米国）でも私募ファンド・私募リート・メザニンファンドを展開しています。現在の受託資産残高は約7,900億円まで積み上がると共に、200社超の投資家の皆様から支持を得ています（2022年3月末時点）。
- ② 目利き力：当社では、国内・海外の不動産ビジネスに関する各分野での豊富な経験と知識を有するプロフェッショナル集団が、その目利き力を遺憾なく発揮して不動産投資運用を行っています。常に投資家の皆様の一步先のニーズにお応えすべく、様々なアセットクラスの運用実績を有すると共に、海外不動産投資にも一早く参入しています。
- ③ 挑戦：当社は、常に先進性やチャレンジ精神をもって事業に取り組んでいます。こうした挑戦を続けることが、物流施設やデータセンターといった新たなアセットクラスへの一早い取組み、或いはメザニンファンドや海外不動産投資への積極的な取組みに結び付いています。
(弊社ホームページより抜粋)

9. 投資に関する意思決定プロセス

投資対象資産の取得・売却決定に際しては、意思決定の独立性・客観性を担保する為、投資検討委員会／運用検討委員会を開催し、外部専門家（不動産鑑定士）の意見を、出席または書面により聴取した上で、当該委員会委員による決議を経て、社長が最終の意思決定を行うものとし、原則として以下のようなフローで意思決定が行われます。

- ① 申立部局が投資対象資産についてマーケット・信用調査、収支検討、各種デューデリジェンス等を実施の上、投資検討委員会／運用検討委員会への説明資料を起案します。
- ② 申立部局は、投資検討委員会／運用検討委員会の開催に先立ち、チーフ・コンプライアンス・オフィサーへ案件が法令等に適合していることを説明します。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは当該案件について差戻権、追加調査指示権を有し、当該案件に関する法令順守（利益相反を含む）について確認を行います。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは当該内容を社長に報告します。また、投資検討委員会／運用検討委員会の開催に先立ち、検討されるべきリスク項目の抽出及び整理がなされているかにつき、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び管理本部長の検証を受けます。
- ③ 社長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーから報告を受け、事務局に投資検討委員会／運用検討委員会の招集を指示します。

- ④ 投資検討委員会／運用検討委員会では、投資基準及び説明資料に基づき、投資対象資産の取得・売却が審議され、外部専門家（不動産鑑定士）の意見を出席または書面により聴取し委員の過半数による決議を経た上で、具体的な投資対象資産の取得・売却について社長が承認・決裁を行います。尚、投資検討委員会／運用検討委員会の各委員は各委員会要綱に従い、投資・売却に関する決議事項の際は、外部専門家（不動産鑑定士）の意見を尊重し、それに著しく反する投票を行わないこととします。
- ⑤ 投資検討委員会／運用検討委員会の個別議事におけるコンプライアンス・リスク管理面での重要事項（利害関係者取引及び法令遵守事項を含む）が残る場合、投資検討委員会／運用検討委員会で決議後、外部専門家（弁護士）の意見を出席または書面により聴取した上で、コンプライアンス・リスク管理委員会にて全会一致（委員たる外部弁護士の賛成必須）による決議の上、社長が承認・決裁を行います。
- ⑥ コンプライアンス・リスク管理面での重要事項の有無に拘らず、投資検討委員会／運用検討委員会にて承認された投資・売却案件については全て取締役会に定期的な報告を行います。また、受託ファンドによっては、ファンド毎の投資家諮問委員会での諮問を必要とする場合があります。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託報酬

1. 投資一任契約に係る業務報酬体系（消費税抜）は次を目安とする。
 - (1) 顧客の物件取得に係る運用報酬として、取得価格の1%
 - (2) 顧客の資産保有期間中の運用報酬として、総資産残高（物件取得価格）の1%
 - (3) 顧客の物件処分に係る運用報酬として、処分価格の0.5%
 - (4) 顧客の清算時の成功報酬として、投資収益率（前記(1)～(3)控除後の顧客の清算配当率のうち100%を超過する部分）が8%超10%未満の場合の2%相当額の15%
 - (5) 前号の投資収益率がさらに10%を超えた場合は、当該超過率に25%を乗じた額
2. 各契約の業務報酬については、前項の業務報酬体系を踏まえつつ、以下の項目を勘案し、顧客と協議の上、決定するものとする。
 - (1) 運用資産規模
 - (2) 契約期間
 - (3) 投入人員
 - (4) 調査実費
 - (5) その他付帯費用

投資助言報酬

1. 投資顧問契約に係る業務報酬体系（消費税抜）は次を目安とする。
 - (1) 顧客の物件取得に係る助言報酬として、取得価格の1%
 - (2) 顧客の資産保有期間中の助言報酬として、総資産残高（物件取得価格）の1%
 - (3) 顧客の物件処分に係る助言報酬として、処分価格の0.5%
 - (4) 顧客の清算時の成功報酬として、投資収益率（前記(1)～(3)控除後の顧客の清算配当率のうち100%を超過する部分）が8%超10%未満の場合の2%相当額の15%
 - (5) 前号の投資収益率がさらに10%を超えた場合は、当該超過率に25%を乗じた額
2. 各契約の業務報酬については、前項の業務報酬体系を踏まえつつ以下の項目を勘案し、顧客と協議の上、決定するものとする。
 - (1) 運用資産規模
 - (2) 契約期間
 - (3) 投入人員
 - (4) 調査費用
 - (5) その他付帯費用

11. その他、特記事項

当社が資産運用業務を受託している「DREAMプライベートリート投資法人（DPR）」は、2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価にて、相対評価であるGRESBレーティングの「4スター」を3年連続で、優れた参加者であることを示す「グリーンスター」を4年連続で取得しました。また、DPRは総合型・アジア地域・非上場セクターにて、2021年の「セクターリーダー」に2年連続で選出されました。

会社名 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0014 東京都千代田区永田町二丁目4番8号 ニッセイ永田町ビル7階

電話 03-3595-1312 ファックス 03-3595-1972

HPアドレス <https://www.dh-am.com/>

代表者 代表取締役社長 土田 耕一

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第409号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02914

業務開始年月 2004年9月1日 資本金 3億円

作成部署 経営管理部 電話 03-3595-1152

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

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
大和ハウス工業株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

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	554	4,500	3,207	2,213	3,017
2021年3月期	393	4,187	2,883	1,996	2,804
2020年3月期	0	3,498	2,320	1,595	2,408

5. 組織

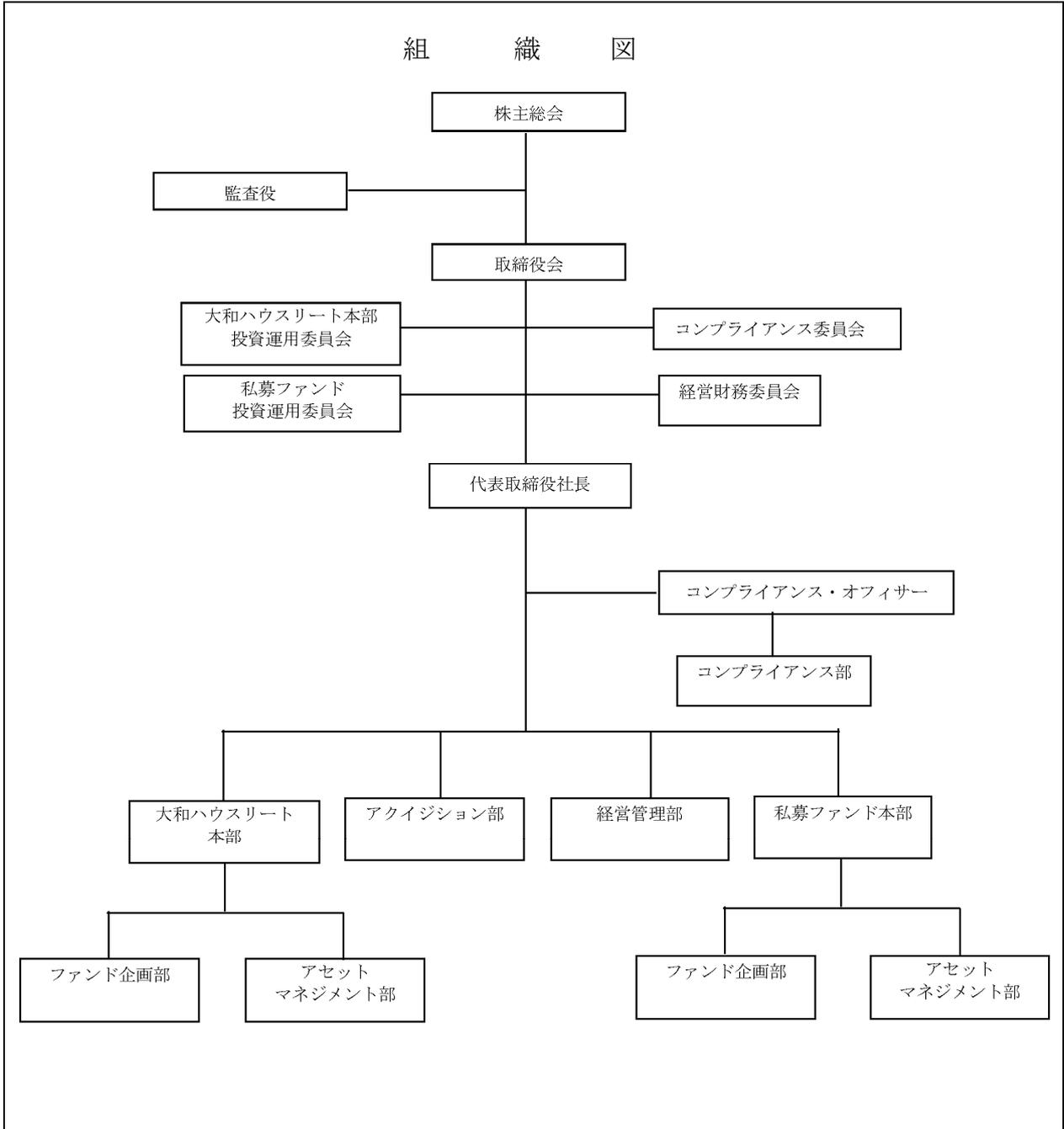
①役職員総数 72 名

②運用業務従事者数 49 名

内 ファンド・マネージャー数 8 名、平均経験年数 8 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 28 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	—	8,360	—	1	—	88,910	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	1	—	8,360	—	1	—	88,910	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		1	—	8,360	—	1	—	88,910	—

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	—	8,360	—
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	1	—	8,360	—
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）

大和ハウスリート投資法人及び私募ファンドから資産の運用を受託しております。当社では本投資法人の投資主及び私募ファンドの投資家をお客様ととらえ、社会のニーズに応じた不動産等への投資及び運用を行い、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を通じて、お客様である投資家の価値の継続的な拡大を目指すことを理念としております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

① 資産の取得（利害関係者からの取得を除く。）に係る意思決定プロセス

資産の取得は、①運用ガイドラインに則り、アキュジション部が、立地、物件規模、設備施設等投資対象物件選別基準に従い調査・分析を実施し、総合的な検討を行った上で、投資対象物件を選定します。また、アキュジション部は、関係他部との協議を経て、当該物件のポートフォリオ組み入れによるポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等について検討を行ったうえで、総合的に投資価値判断を行います。②このように投資対象物件として選定された物件については、アキュジション部は、外部専門家（建物調査会社及び不動産鑑定評価機関等を指します。）に対してデュー・ディリジェンスを委託し、報告書の提出を求めます。外部専門家の報告を受けた後、当該物件が投資適格であると判断された場合には、投資運用委員会に上程され、投資運用委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、直ちに起案部署に差し戻すことができます。③投資運用委員会において当該物件が投資適格であると全会一致で判断された場合には、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、委員会における審議とは別に、売主との交渉経緯等について適宜コンプライアンス部門にてモニタリングを行い、その検証結果を所定の確認票に記録し、事後的にも検証できるようにしています。④コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後は、取締役会の決議により取得の可否が決定されます。投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致の賛成が得られない場合、議案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会で否決された場合、当該資産の取得は廃案となります。

② 利害関係者からの資産の取得に係る意思決定プロセス

利害関係者から資産を取得する場合においては、前掲の利害関係者以外の者からの取得に関する手続きに加え、コンプライアンス委員会における意見の全会一致の後、取締役会の加重決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の4分の3以上の賛成をもって決議されるもの）をもって行います。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 資産運用委託契約に基づく運用報酬（大和ハウスリート投資法人）

・運用報酬1（資産連動報酬）

各計算期間における総資産額に年率0.4%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限。

・運用報酬2（利益連動報酬）

本投資法人の当該営業期間の不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）合計を控除した金額に5.0%を乗じた額を上限。

・運用報酬3（サステナビリティ指標連動報酬）

以下の①、②及び③の値を合計した金額。

①各計算期間における総資産額に表1により算出される倍率及び年率0.012%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限。

②各計算期間における総資産額に表2に基づき決定される倍率及び年率0.004%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限とする。

ただし、評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、各計算期間の直近の計算期間の倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合によ

り評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表2に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとする。

- ③各計算期間における総資産額に表3に基づき決定される倍率及び年率0.004%を乗じた額（1年を365日として当該計算期間の実日数による日割計算によるものとする。）を上限。
ただし、評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、各計算期間の直前の計算期間の倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表3に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとする。

表1

倍率	1-温室効果ガス (GHG) 排出量削減割合
----	------------------------

※温室効果ガス (GHG) 排出量削減割合 = (b) - (a) / (a) とし、小数点第4位を四捨五入する。

(a) : 2017年度 (2017年4月～2018年4月) の原単位温室効果ガス (GHG) 排出量0.0556 (t-CO₂/㎡)

(b) : 各計算期間の直前の年度 (4月～3月) の原単位温室効果ガス (GHG) 排出量 (t-CO₂/㎡)

※原単位温室効果ガス (GHG) 排出量は、温室効果ガス (GHG) 排出量 (t-CO₂) ÷ 原単位分母 (延床面積 (㎡)) により算出するものとし、小数点第5位を四捨五入する。

※原単位分母 (延床面積 (㎡)) は、2017年度又は各計算年度の直前の年度 (4月～3月) において本投資法人が保有する物件を対象とする。ただし、第三者の承諾が得られない等の理由によりデータが取得できなかった物件は除く。

表2

GRESB リアルエ ステイト 評価	★	★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★
倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2

表3

CDP気候変動 プログラム 評価	D-	D	C-	C	B-	B	A-	A
倍率	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3

※各計算期間の直前の決算期の評価に基づき倍率を決定する。

・取得・譲渡報酬

1. 本投資法人が不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合（下記2.に該当する場合を除く。）不動産等又は不動産対応証券の取得価格又は譲渡価格に0.5%を乗じた額を上限。
2. 本投資法人が利害関係者から不動産等又は不動産対応証券を取得又は譲渡した場合取得価格又は譲渡価格に0.25%を乗じた額を上限。

2. 投資助言報酬

当社が行う投資助言業務は、当社と顧客との間で締結する投資顧問契約等に基づいて行われるため、当該投資助言業務に対する報酬については、顧客と締結する投資顧問契約等ごとに、顧客の資産に連動した報酬及び顧客の業績に連動した報酬又は定額報酬をベースに別途顧客と協議の上決定され、契約書に明記するものとします。

3. 投資一任報酬

当社が行う投資一任業務は、当社と顧客との間で締結する投資一任契約等に基づいて行われるため、当該投資一任業務に対する報酬については、顧客と締結する投資一任契約等ごとに、顧客の資産に連動した報酬及び顧客の業績に連動した報酬又は定額報酬をベースに別途顧客と協議の上決定され、契約書に明記するものとします。

会社名 大和ハウス不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 102-0072 東京都千代田区飯田橋三丁目2番2号

電話 03-3239-5960

ファックス 03-3239-5961

HPアドレス <http://www.dh-reim.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 荻野 彰久

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第2852号 登録年月日 平成27年 8月 4日

協会会員番号 012-02712

業務開始年月 平成26年10月 1日

資本金 1億円

作成部署 経営管理部

電話 03-3239-5960

1. 業の種別

投資運用業	①. 法第2条第8項第12号イに係る業務	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
大和ハウス工業株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	704	2,165	1,747	1,130	2,523
2021年3月期	441	1,496	1,157	757	1,853
2020年3月期	374	1,355	1,022	668	1,556

5. 組織

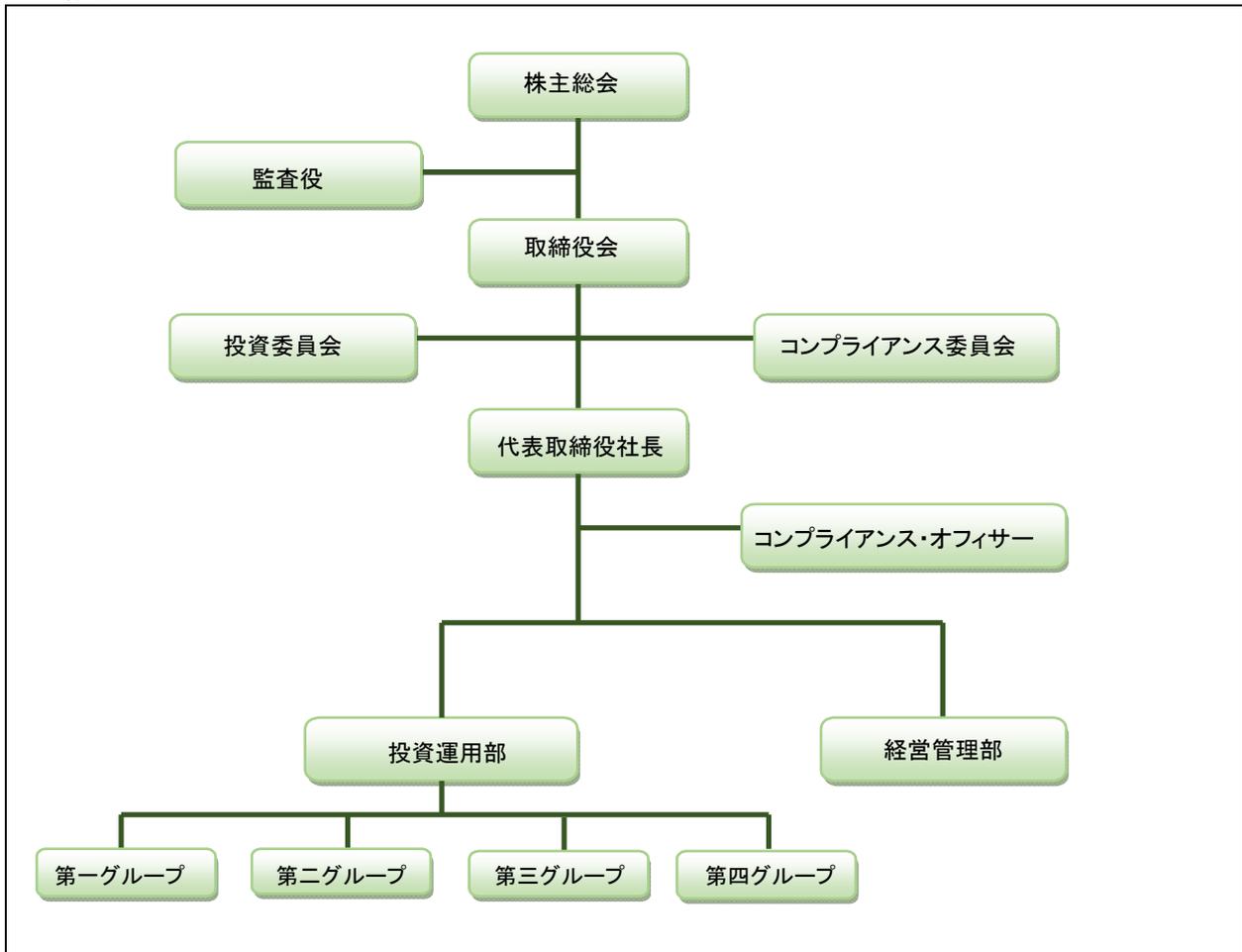
① 役職員総数 28名

② 運用業務従事者数 19名

内 ファンド・マネージャー数 19名、平均経験年数 5年 6ヵ月

③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 13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		. %	
下記①に該当する法人との取引		100.0%	守秘義務により相手方は開示できません。
		. %	
下記②に該当する法人との取引		100.0%	守秘義務により相手方は開示できません。
		. %	
下記③に該当する法人との取引		. %	
		. %	

- 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)

国		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	—	66,764	—	10	—	192,451	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内 合計	2	0	66,764	0	10	0	192,451	0
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		2	0	66,764	0	10	0	192,451	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	2	—	66,764	—
国内 その他	—	—	—	—
国内 合計	2	0	66,764	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	2	8,181		
	計	2	8,181	0	0	
	個人					
	国内計	2	8,181	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		2	8,181	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						1
金額			5,371						2,810

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	1			
構成比(%)	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%
金額		2,810	5,371			
構成比(%)	0.0%	34.3%	65.7%	0.0%	0.0%	0.0%

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

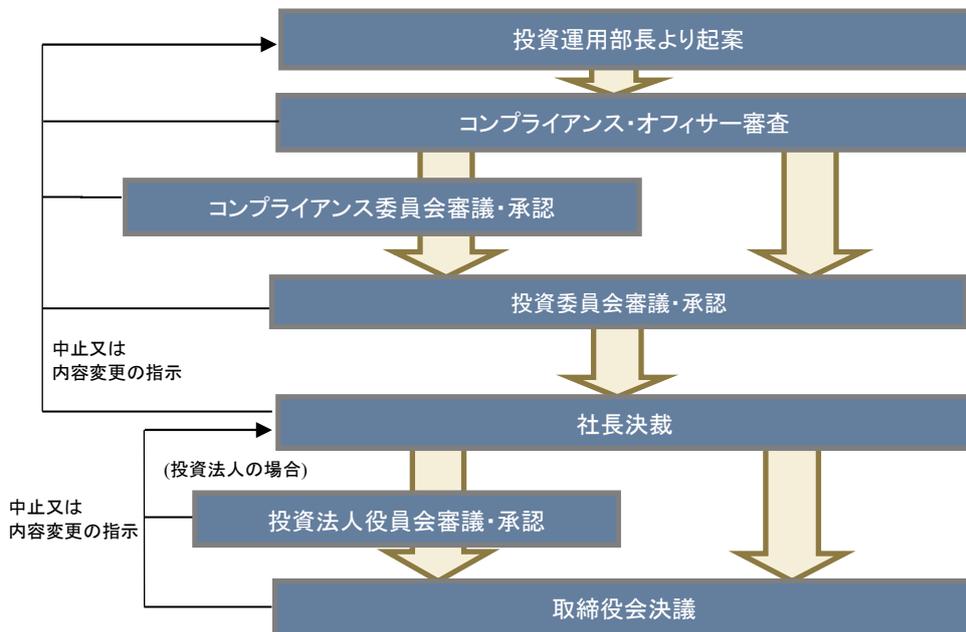
資産運用の基本方針

- 1 投資運用業務に関し、当社が運営する顧客資産の運用にあたっては、顧客資産の高度な成長と安定した収益の確保を目指して、長期的な不動産売却益の確保に配慮した運用を行うものとする。
- 2 当社が運用資産の運用に係る預金を預入れるにあたっては、最も効率的な運用を行うこととし、預金預入れ金融機関の選定については、信用リスクに留意してこれを行う。
- 3 当社は、中長期的な観点で、当社が資産運用委託契約に基づき資産運用業務を受託する投資法人の運用資産の内部成長及び外部成長を実現させ、もって投資主の利益の最大化を図るものとする。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産の取得の意思決定は、以下のプロセスにて行う。

投資委員会への付議事項の意思決定手続き



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

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 資産運用委託契約に基づく運用に対する報酬

1. 受託投資法人（D&F ロジスティクス投資法人）

(1) 期中報酬Ⅰ

当該営業期間の末日における運用資産の鑑定評価額に、0.5%を上限として受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(2) 期中報酬Ⅱ

受託投資法人の当該営業期間における、期中報酬Ⅱ控除前の税引前当期純損益に6%を上限として受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(3) 取得報酬

新規の不動産等又は不動産関連資産を取得した場合、対象資産の取得価格の0.5%を上限として受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(4) 譲渡報酬

不動産等又は不動産関連資産を譲渡した場合、対象資産の譲渡価格の0.5%を上限として受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

2. 受託投資法人（大和ハウスグローバルリート投資法人）

(1) 期中報酬Ⅰ

当該営業期間の末日における運用資産の鑑定評価額(外貨によるものは同時点での外国為替レートを用いて邦貨にて算定)のうち外国資産については、1.0%を上限として、それ以外の運用資産の評価額については、0.5%を上限として、どちらも受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(2) 期中報酬Ⅱ

受託投資法人の当該営業期間における、期中報酬Ⅱ控除前の税引前当期純損益に6%を上限として受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(3) 取得報酬

新規の不動産等又は不動産関連資産を取得した場合、その取得した資産が外国資産の場合には1.0%を上限とし、取得した資産が外国資産以外の場合には0.5%を上限として、対象資産の取得価格にそれぞれ受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

(4) 譲渡報酬

不動産等又は不動産関連資産を譲渡した場合、その譲渡した資産が外国資産の場合には1.0%を上限とし、譲渡した資産が外国資産以外の場合には0.5%を上限として、譲渡価格にそれぞれ受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額

3. 投資一任契約に基づく運用に対する報酬

報酬額の上限を次に掲げる通りとする。但し、報酬内容の詳細は、顧客との契約において個別に定めるものとする。

- (1) 年間の基本報酬として、顧客が保有する有価証券等の基準日における価格（取得価格又は時価等）若しくは期中平均の価格に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額又は月額100万円の多い方の金額
- (2) 顧客が有価証券等を取得した場合の報酬として、顧客が取得した有価証券等の価格（取得価格）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額
- (3) 顧客が有価証券等を売却した場合の報酬として、顧客が売却した有価証券等の価格（売却価格）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額
- (4) 上記の（2）又は（3）の報酬に加え、成功報酬として、一定期間毎若しくは売却時に算定される評価実績値が、予め設定された評価基準額を上回った場合、評価実績値と評価基準値との差額に対して一定率（50%を上限とする。）を乗じて得た金額を受領する場合がある。

4. 助言に対する報酬

報酬額の上限を次に掲げる通りとする。但し、報酬内容の詳細は、顧客との契約において個別に定めるものとする。

- (1) 年間の基本報酬として、顧客が保有する有価証券等の基準日における価格（取得価格又は時価等）若しくは期中平均の価格に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額又は月額100万円の多い方の金額
- (2) 当社の助言に基づき顧客が有価証券等を取得した場合の報酬として、顧客が取得した有価証券等の価格（取得価格）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額
- (3) 当社の助言に基づき顧客が有価証券等を売却した場合の報酬として、顧客が売却した有価証券等の価格（売却価格）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額
- (4) 上記の（2）又は（3）の報酬に加え、成功報酬として、一定期間毎若しくは売却時に算定される評価実績値が、予め設定された評価基準額を上回った場合、評価実績値と評価基準値との差額に対して一定率（50%を上限とする。）を乗じて得た金額を受領する場合がある。

会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社

所在地 〒 104-0061 東京都中央区銀座6-2-1 Daiwa銀座ビル5階

電話 03-6215-9500 ファックス 03-6215-9501

HPアドレス <http://www.daiwareal.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 西垣 佳機

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第355号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02389

業務開始年月 平成16年10月21日 資本金 2億円

作成部署 総務部 電話 03-6215-9500

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社大和証券グループ本社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	112	5,856	3,259	2,259	4,686
2021年3月期	69	7,557	4,696	3,216	5,628
2020年3月期	177	5,528	3,025	2,052	4,423

5. 組織 ※令和4年3月末日現在

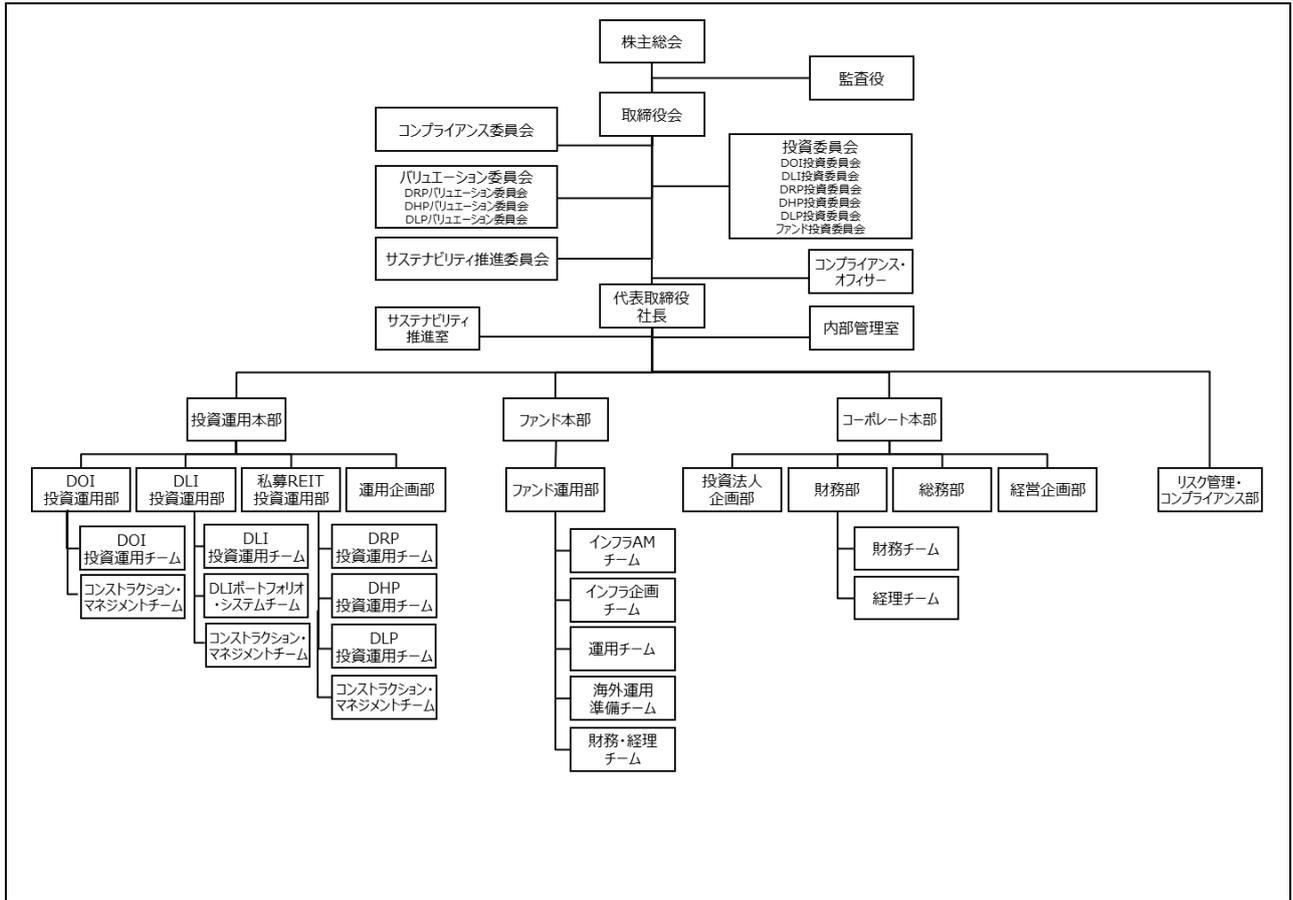
①役職員総数 141 名

②運用業務従事者数 88 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 16 年 8 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 43 名

<組織図> ※令和4年6月末日現在の組織図となります。



7. 契約資産

①契約資産状況 (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	-	-	-	-	4	-	29,323	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	0	0	0	0	4	0	29,323	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		0	0	0	0	4	0	29,323	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）

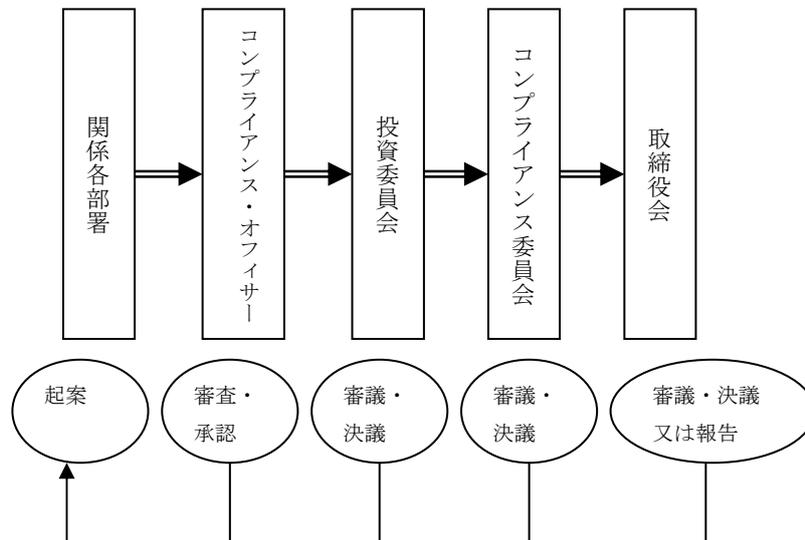
当社は、株式会社大和証券グループ本社をスポンサーとする不動産投資運用会社です。当初は、不動産投資信託（REIT）の資産運用会社として創設されましたが、多岐にわたる投資家の不動産投資運用ニーズを汲み取るべく、2010年4月より助言業務を、2012年6月からは一任業務の運用受託をそれぞれ開始し、規律ある運用プロセスを基盤とする不動産投資商品の提供を目指しております。

当社がフィールドとする不動産投資市場は、物件それぞれの個性が大きく、物件取得及び運営の巧拙により、もたらされるリターンに大きな差異が生じうる市場であると考えます。そのような市場の下、取得物件を厳選する能力、個々の物件の立地特性等を見極め、最適な運営方針を選択し、運営してゆく能力が、付加価値の創出にあたり必要不可欠な要素であると考えております。加えて、物件購入にあたり、投資効率をより向上させるために、金融機関が提供するさまざまな商品を選別し、低コストで安定的に資金調達する能力も付加価値を創造する上では重要な要素のひとつとなります。

当社は、豊富な不動産運用経験を有するスタッフが物件の選別・運営を行い、大和証券グループをバックボーンとする多彩かつ信頼性の高いファイナンス・アレンジメント能力を惜しみなく提供することで、一層の付加価値向上に貢献できるものと考えます。また、REITという高い透明性を要求される投資商品の運営によって培われてきた規律ある運用プロセスと大和証券グループが構築してきた厳格なコンプライアンス体制の下、投資家からの高い品質要求に応えうる不動産投資運用会社であると自負しております。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用の方針・計画、資産の取得・売却等に関して、以下の意思決定フローにて稟議・決議又は報告を実施します。



審査・審議の結果承認されなかった場合、関係部署に差し戻します。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任契約及び投資顧問契約における報酬額・報酬料率等については、ファンドの特性、業務内容等を踏まえ、契約ごとに顧客と協議の上、決定することとしております。報酬体系は以下の4つに大別されます。

- 1) 運営管理報酬
- 2) 購入業務委託報酬
- 3) 売却業務委託報酬
- 4) インセンティブ報酬

会社名 タカラアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0004 東京都千代田区大手町二丁目2番1号 新大手町ビル8階

電話 03-6281-9969 ファックス 03-6281-9972

HPアドレス <https://takara-am.co.jp>

代表者 代表取締役社長 高橋 衛

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第2851号 登録年月日 平成27年7月30日

協会会員番号 012-02821

業務開始年月 平成30年3月1日 資本金 2億5千万円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-6281-9969

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社タカラレーベン	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	95	668	349	233	903
2021年3月期	179	566	234	161	710
2020年3月期	68	512	228	174	548

5. 組織

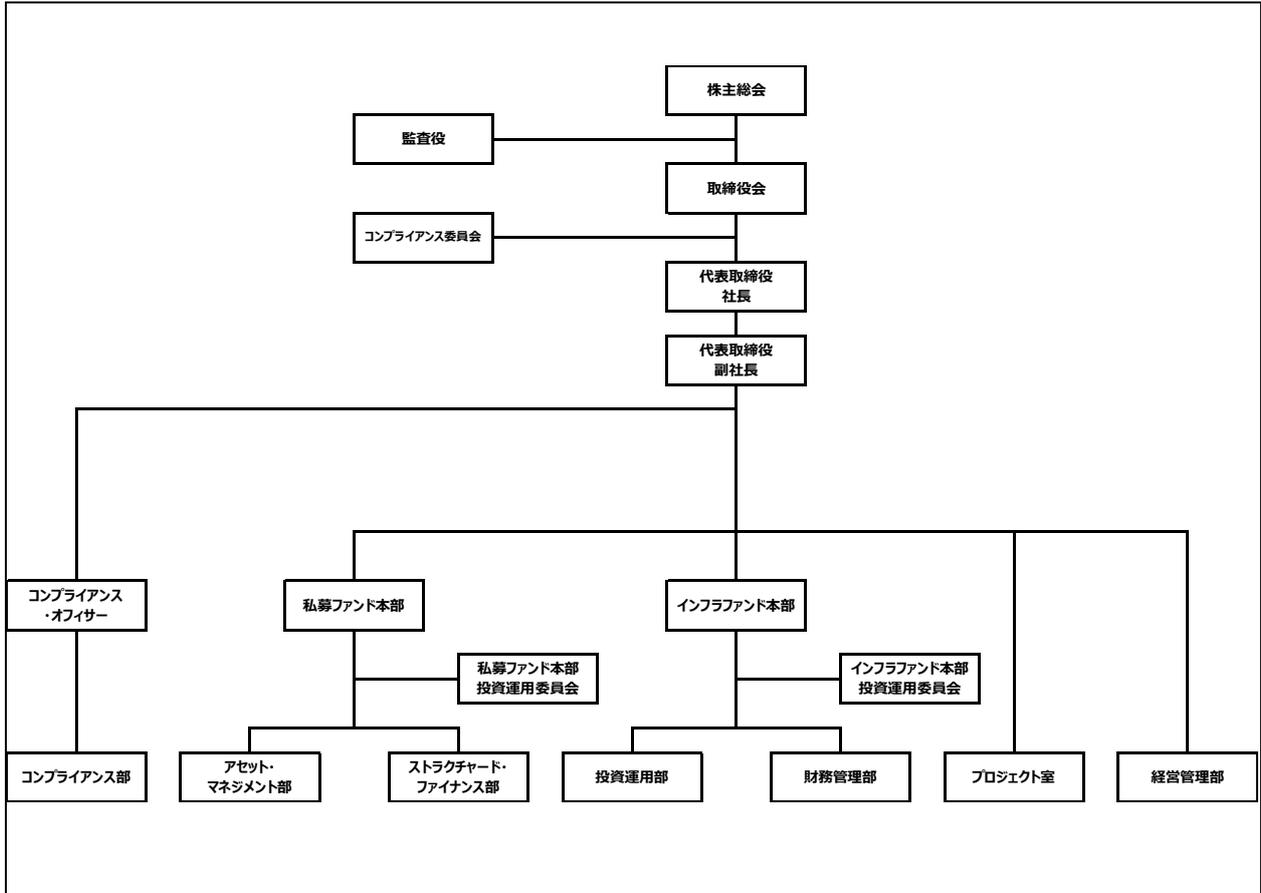
①役職員総数 18 名

②運用業務従事者数 10 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 20 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	2	0	10,950	0	2	0	22,560	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	2	0	10,950	0	2	0	22,560	0
海外	不動産関連有価証券	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	海外 合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		2	0	10,950	0	2	0	22,560	0

②投資対象別運用状況（2022年3月末現在）

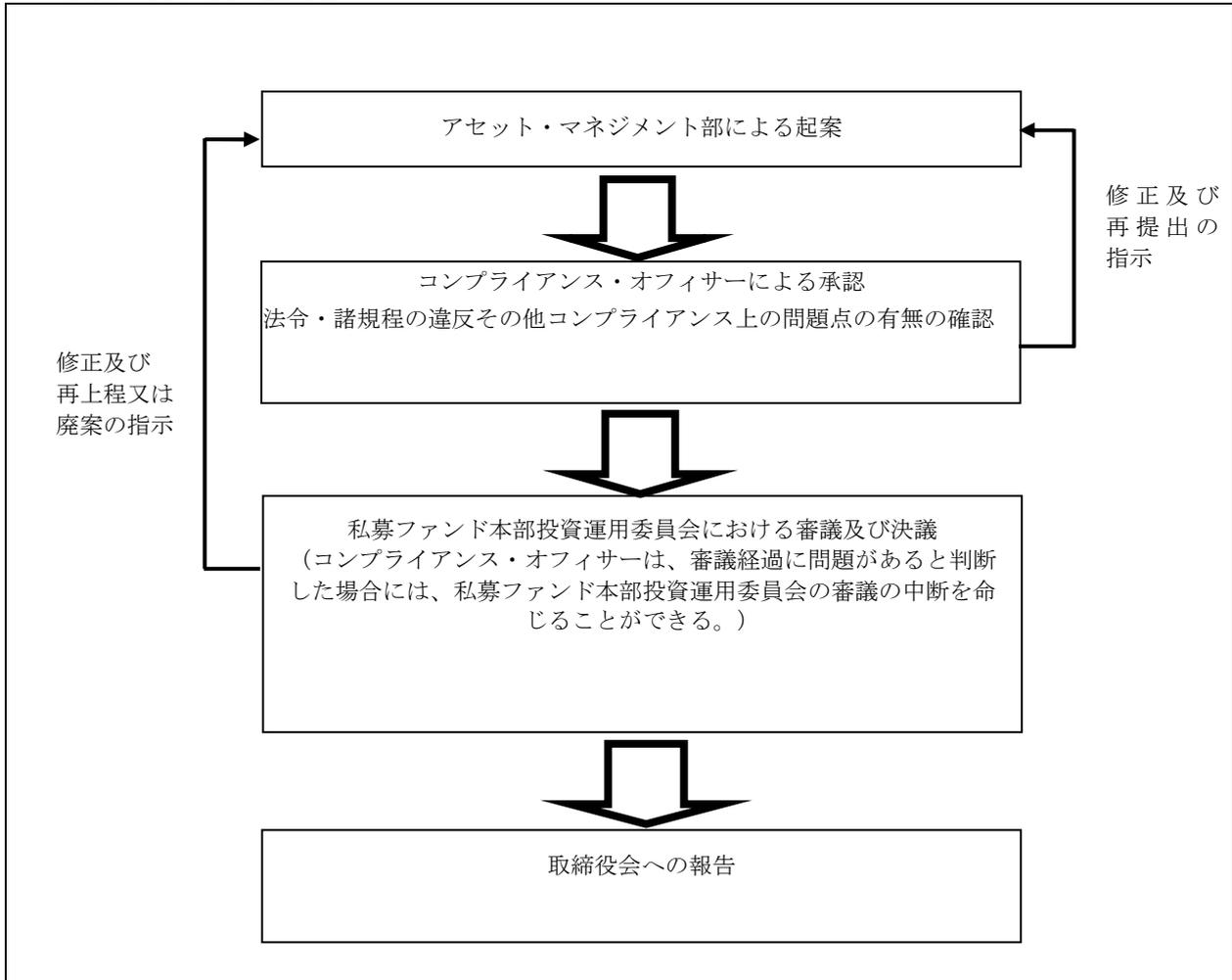
（金額単位：百万円）

	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	2	0	10,950	0
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	2	0	10,950	0
外国不動産関連有価証券特化型	0	0	0	0
外国 その他	0	0	0	0
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	0	0	0	0
グローバル その他	0	0	0	0
グローバル 合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

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

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

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

11. その他、特記事項

会社名 タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社

所在地 〒 107-0052 東京都港区赤坂 2-5-8 ヒューリックJP赤坂ビル 1 2階

電話 03-5114-6622 ファックス 03-5114-6623

HPアドレス <http://www.touchstone-cm.com>

代表者 代表取締役会長 賣間 正人 代表取締役社長 松本 雅秀

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第851号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02025

業務開始年月 平成17年6月 資本金 5,000万円

作成部署 コンプライアンス部 電話 03-5114-6622

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当なし		

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
ダントーホールディングス株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2021年12月期	12	328	-136	-135	453
2020年12月期	39	259	-168	-149	588
2019年12月期	39	777	142	115	738

5. 組織

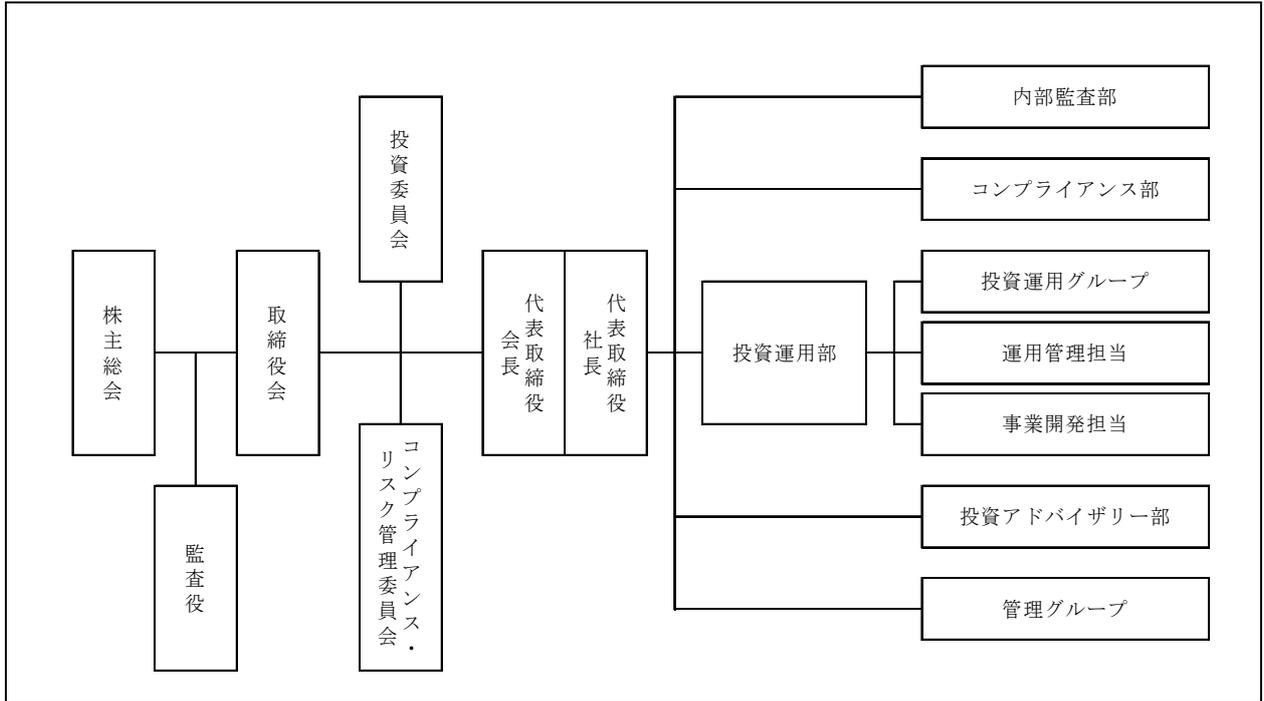
①役職員総数 20 名

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 14 年 1 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>



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	1	9,950	9,950				
	その他	1		16,596					
	国内 合計	2	1	26,546	9,950	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		2	1	26,546	9,950	-	-	-	-

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	1	9,950	9,950
国内 その他		1		16,596	
国内 合計		2	1	26,546	9,950
外国不動産関連有価証券特化型					
外国 その他					
外国 合計		-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型					
グローバル その他					
グローバル 合計		-	-	-	-

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

タッチストーン・キャピタル・マネージメントは、不動産関連資産の運用に特化した独立系の Institutional Asset Management Companyで、以下の3つの特色を持っております。

Global Standard

機関投資家、銀行、外資系投資銀行における業務経験を持つ役職員を有し、Financial Investorとしての視点に立った日・英バイリンガルのアセットマネージメントおよびレポーティングを世界的規模の機関投資家に提供しております。

Financial Soundness

既存のアセットマネージメント会社等とは一線を画した運用を行うために、当社は自己勘定投資によるマッチング・インベストメントを原則として行っておらず、財務的な健全性を維持しております。

Independence

独立系であるがゆえに利益相反を排除し、投資家利益のみを見据え客観的な投資運営を行います。

【当社の提供業務】

(1) インベストメント・サポート業務

- ◆ 海外機関投資家に向けて、日本におけるマクロ経済レベルからサブマーケットにおける需給状況といった個別投資案件の投資意思決定をドリルダウンしていくプロセスをサポートいたします。
- ◆ 投資対象物件のデューディリジェンスおよび市場調査を実施、市場調査の結果に基づき、想定賃料水準、想定空室率、想定キャッシュフローや出口戦略の妥当性等の検証をサポートいたします。
- ◆ 不動産ファイナンスのエキスパートとして、投資ストラクチャーのご提案、ファイナンスアレンジメント等、投資に必要なキャピタル・ストラクチャー周りのサポートをご提供いたします。

(2) アセット・マネージメント業務

- ◆ 当社は、独立系の少数精鋭スタッフによる質の高いアセットマネージメント業務を提供し、日本国内だけでなく、海外投資家へ高いレベルでの日英Bilingualによるアセットマネージメント業務をご提供できる運用体制を確立してまいります。
- ◆ お客様である各投資家の運用方針を十分理解し、適合性の原則に照らして、それぞれのニーズに合った投資案件の発掘から、ビジネスプランと出口戦略の策定、キャッシュフローシミュレーションを行い、投資案件の取得から売却処分まで、きめ細かいアセットマネージメント業務をご提供します。
- ◆ マクロ経済から個別の不動産・金融市場のサブマーケット分析まで、投資家の要望に応じた報告書をご提供し、国内及び海外の投資家からのニーズにお応えいたします。

(3) 投資アドバイザー業務

- ◆ 業界における広範なリレーションに基づくディールソーシングにより、グループ全体でこれまでに7,000億円を上回る媒介取引を実行してきたチームによる投資アドバイザー業務をご提供します。
- ◆ 当社がこれまで蓄積してきた豊富な金融知識に裏打ちされたストラクチャード・ファイナンス関連サービスをご提供します。
- ◆ スモール・キャップ、クロスボーダーのM&Aアドバイザーとして、各々の投資家の要望に応じたテラーメイドの戦略的アドバイスをご提供します。

9. 投資に関する意思決定プロセス

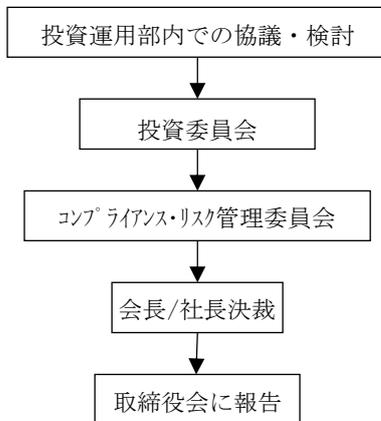
当社が行う投融資は、投資対象及び投資基準を明確化したインベストメント・ガイドラインに従って行われ、投融資の実行前に投資委員会の承認決議を得ることとしています。

(1) 投資委員会

投資運用部長（委員長）、常勤取締役、外部有識者（不動産鑑定士有資格者）、管理グループマネージャーをメンバーとして、投融資実行及びその事業計画の妥当性、売却に関する妥当性等を判断することを目的として設置された機関です。投融資の実行は出席したメンバーの過半数の賛成によって承認されます。また、オブザーバーとしてコンプライアンス・オフィサーが必ず出席します。

(2) コンプライアンス・リスク管理委員会

コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、管理グループマネージャー、外部有識者（弁護士）をメンバーとして、リスク管理推進体制を構築・維持することを目的として設置された機関です。投融資の実行にあたっては投資委員会で承認された後に当委員会のメンバー全員の承認を得て可決され、否決された議案は投資委員会に差し戻します。



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

(1) 継続的な資産運用に係る投資助言業務又は投資一任業務の報酬は以下の通りとします。ただし、業務内容等を勘案して契約ごとに顧客と協議の上、個別に定めます。

- ① 取得報酬
対象資産の取得価格に料率1.5%を乗じた額を上限とする。
- ② 管理報酬
対象資産の取得価格に料率1.0%を乗じた額を年額として、対象資産の運用期間に応じて月割り又は日割りにより計算した額とする。
- ③ 売却報酬
対象資産の売却価格に料率1.5%を乗じた額を上限とする。
- ④ 成功報酬
一定の目標利まわりを超過した場合に、超過収益に50%程度の料率を乗じた額を上限とする。

(2) 単発的な助言業務は、業務内容等を勘案して契約ごとに顧客と協議の上、個別に定めます。

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

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
子法人等	合同会社マスター・ティーケー・ツー	東京都港区赤坂四丁目2番6号
子法人等	株式会社シー・アンド・ケー	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング8階
子法人等	合同会社マスター・ティーケー	東京都港区赤坂四丁目2番6号

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
Challenger Japan Holdings株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

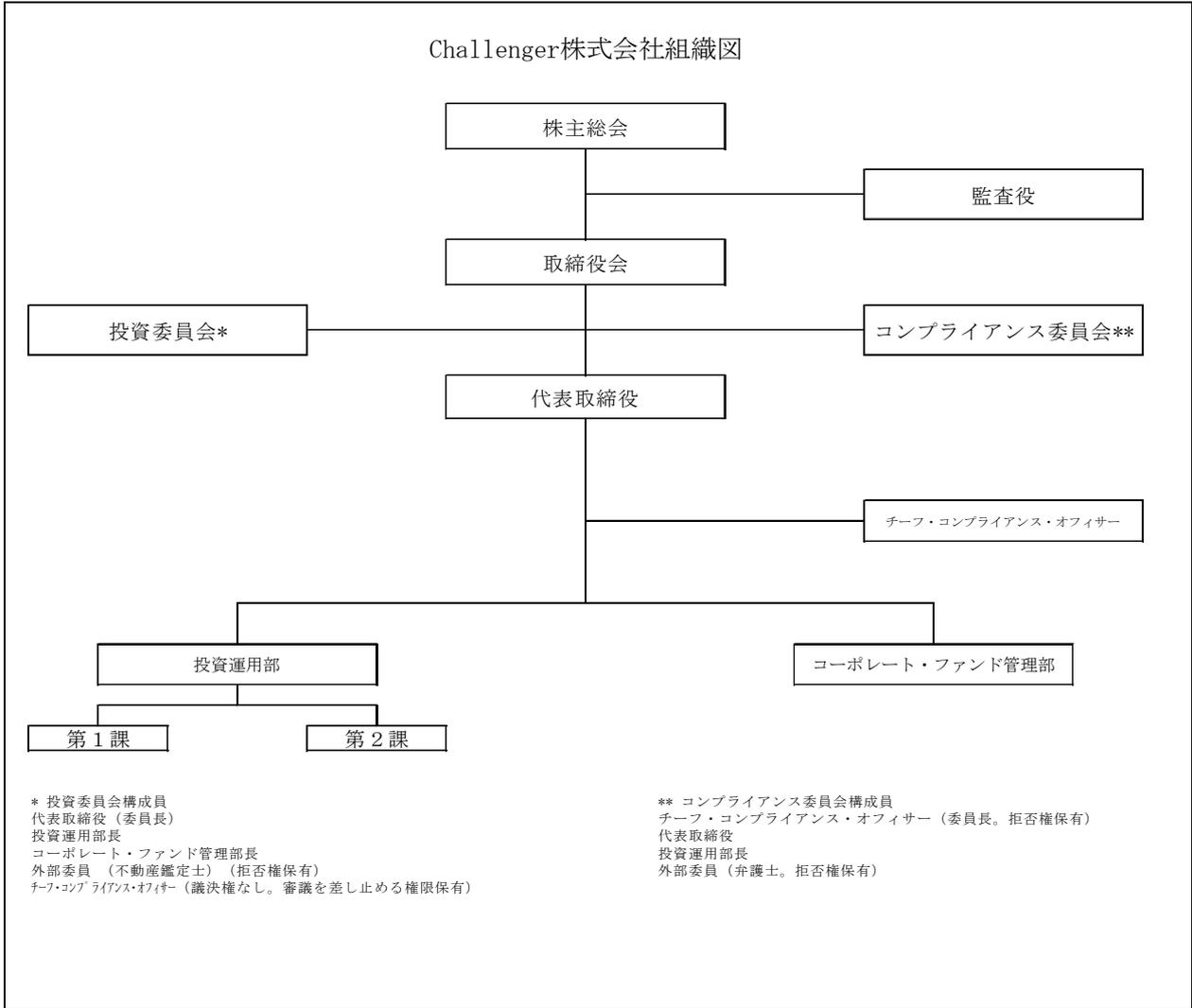
（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2021年6月期	163	178	▲18	▲9	1,148
2020年6月期	188	209	▲24	2	1,158
2019年6月期	245	258	45	45	1,026

5. 組織

- ①役職員総数 12 名
 ②運用業務従事者数 5 名
 内 ファンド・マネージャー数 5 名、平均経験年数 8 年 6 ヶ月
 ③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 7 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	2	83,492	21,069	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	7	2	83,492	21,069	0	0	0	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		7	2	83,492	21,069	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	7	2	83,492	21,069
国内その他	0	0	0	0
国内合計	7	2	83,492	21,069
外国不動産関連有価証券特化型	0	0	0	0
外国その他	0	0	0	0
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	0	0	0	0
グローバルその他	0	0	0	0
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

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

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

9. 投資に関する意思決定プロセス

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

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

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

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

①期中運用報酬（アセットマネジメント・フィー）

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

②資産取得報酬（アキュイジション・フィー）

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

③資産売却報酬（ディスポジション・フィー）

不動産の売却価額の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とします。

④資金調達報酬（ファイナンス・アレンジメント・フィー）

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

上限とする料率を乗じて得た金額とします。

⑤その他の報酬

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

⑥成功報酬体系

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

11. その他、特記事項

当社は、2017年4月に設立され、2018年4月より営業を開始しております。2022年6月末現在の当社の資産運用・助言残高（二層構造ファンドの親SPC関係を除く。）は700億円（現物不動産を含む。）を超えております。

当社の最終的な親会社は、オーストラリア証券取引所に上場されているチャレンジャー・リミテッド（Challenger Limited）です。チャレンジャー・リミテッドを中核とするチャレンジャー・グループは1985年に設立され、1987年より同取引所に上場されています。チャレンジャー・リミテッドは、2021年末時点で1,150億豪ドル（約10兆3,500億円。1豪ドル=90円で換算）の資産を運用する総合投資運用会社であり、外部の機関投資家に対して資産運用業務を提供するファンド・マネジメント部門（CIPアセット・マネジメント及びフィダンテ・パートナーズ）、豪州最大の個人年金保険部門（チャレンジャー・ライフ）及び預金取扱機関の3部門から構成されています。

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

2021年4月より、日本の機関投資家から不動産（不動産信託受益権）投資の運用を受託しております。今後とも内外の機関投資家の不動産投資のお役に立てるよう努めて参ります。

また、当社は、2020年2月に業務方法書を変更し、オーストラリアの不動産、不動産関連有価証券等を当社の運用・助言の対象資産に追加致しました。CIPアセット・マネジメントと連携しながら、日本国内の機関投資家の海外不動産投資のニーズにもお応えできればと考えております。

会社名 中央日土地アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0013 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

電話 (03)3501-6655 ファックス (03)3501-6677

HPアドレス <https://www.chuo-nittochi-am.co.jp/>

代表者 代表取締役 柴田利喜

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1975号 登録年月日 平成20年7月18日

協会会員番号 012-02069

業務開始年月 平成20年7月18日 資本金 8,000万円

作成部署 経営企画部 電話 (03)3501-6655

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
中央日本土地建物㈱	70%		%
東京センチュリー㈱	30%		%
	%		%
	%		%
	%		%

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	380	1,133	684	456	1,914
2021年3月期	479	1,152	724	483	1,698
2020年3月期	571	1,190	738	481	1,454

5. 組織

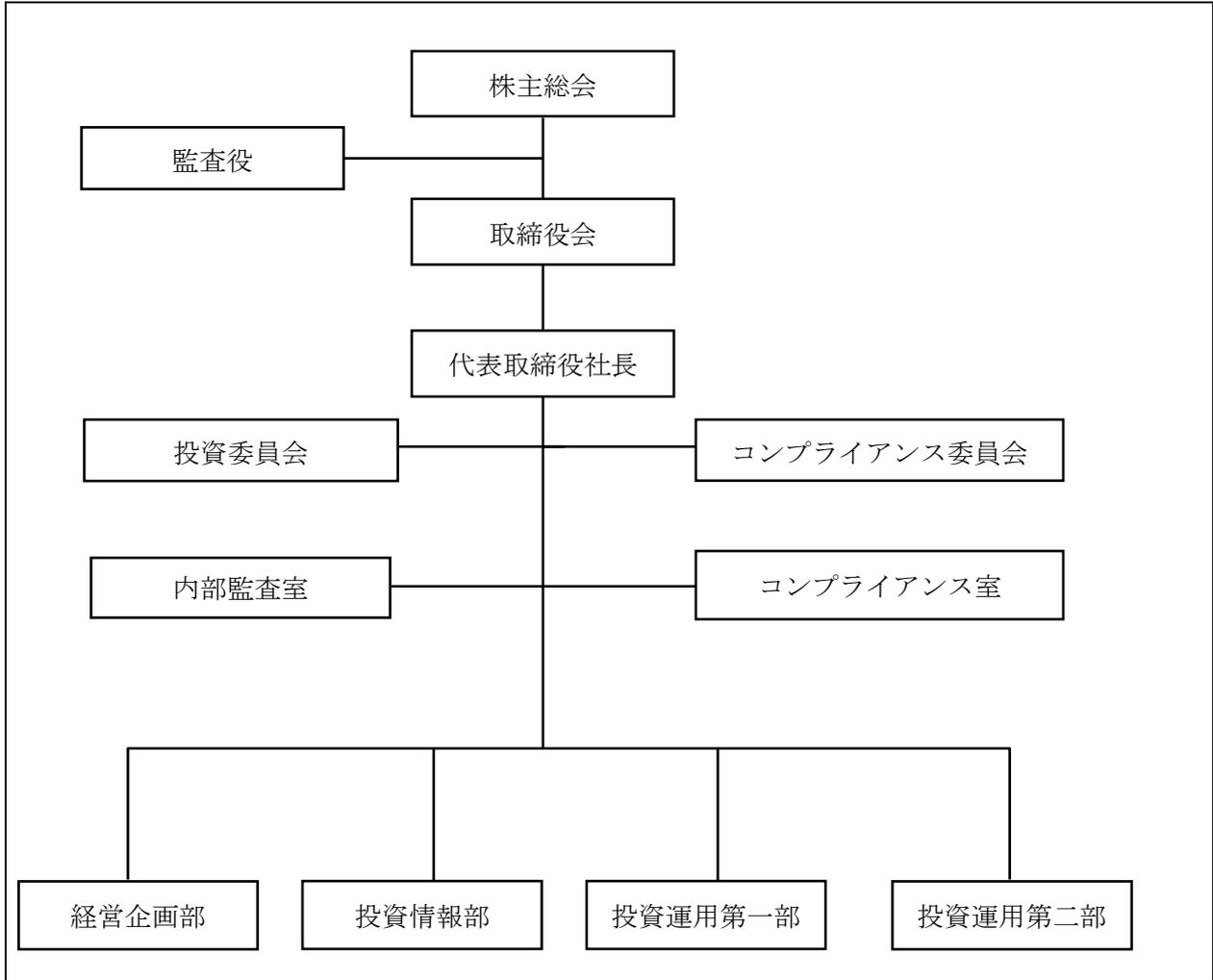
①役員総数 41 名

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 6 年 8 ヶ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 20 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	-	52,412	-	8	-	188,436	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	2	0	52,412	0	8	0	188,436	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		2	0	52,412	0	8	0	188,436	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）

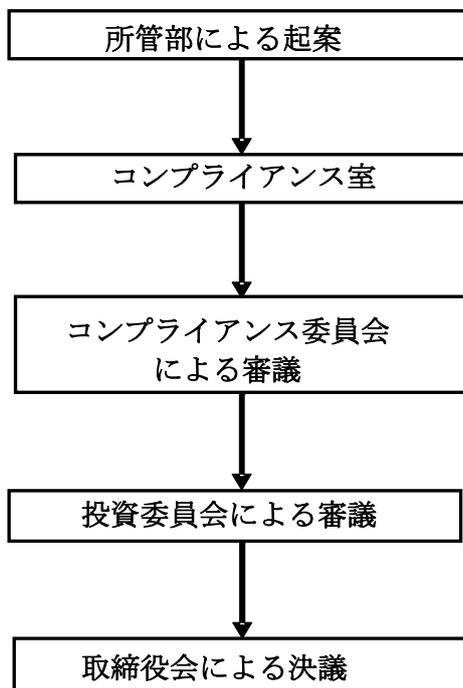
	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	2	-	52,412	-
国内その他	-	-	-	-
国内合計	2	0	52,412	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

- 当社は、親法人である日本土地建物株式会社（現 中央日本土地建物株式会社）が平成10年から行っていた不動産証券化・ファンド事業について、金融商品取引法の施行を契機とし、平成20年8月に承継した、不動産私募ファンド運用会社です。平成26年11月からは私募リートの運用も行っております。
- 当社は、中央日本土地建物株式会社が長年培ってきた
 - ① 不動産業務（開発業務・賃貸業務・プロパティマネジメント業務）および
 - ② 不動産投資運用業務（証券化・資金調達手法）のノウハウ並びに
 - ③ ネットワークを最大限に活用するとともに、
 - ④ 利益相反取引・利害関係人取引等に係るコンプライアンスを十分徹底し、
 - ⑤ 投資家の皆様に優良な運用機会と質の高いサービスを提供してまいります。
- 安定的な家賃収入等のキャッシュフローが見込める案件、不動産のポテンシャルを見極め、中・長期的に資産価値向上の見込める案件など「**価値ある不動産**」を投資家およびテナントに共に満足して頂けるよう**誠実に運用**することを基本とします。
- 証券化された有価証券が対象とする不動産の**運営・管理状況のモニタリングを徹底し、適正かつ透明性の高い資産運用**を目指し、投資家の信頼に応えてまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用受託資産についての**運用方針・期中（全期間）および年間運用計画の策定・重要な投資判断並びに利害関係人等取引に該当する投資に関する立案**は、社内規程に基づいて**適切性及び妥当性**をコンプライアンス室長（コンプライアンス室長が必要と判断した場合はコンプライアンス委員会の審議）による審査を受けた上、投資委員会の審議を経て、**取締役会で決議**されます。



1. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス室長を委員長とし、代表取締役社長、経営企画部長及び外部委員（弁護士であり取締役会において選任された者）をもって構成します。

コンプライアンス委員会は、原則月1回開催され、法令遵守の徹底を図ることを目的として利害関係人等との取引、法令・諸規則等の遵守状況・その他コンプライアンス上の問題の有無の審議を行ない、委員の四分の三以上の出席により成立し、出席委員全員の賛成で決議されます。

2. 投資委員会

投資委員会は、代表取締役社長を委員長とし、経営企画部長、投資運用第一部長、投資運用第二部長、及び外部委員（不動産鑑定士であり取締役会において選任された者）をもって構成します。

投資委員会は、原則月1回開催され、運用受託資産についての運用方針・全期間および年間資産運用計画の策定、重要な投資判断および利害関係人等との取引等の投資に関して審議を行ない、出席委員の三分の二以上の賛成により決議されます。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 報酬は、原則として、個別の契約毎に次の各号に掲げる項目について見積りを行い、顧客と協議の上、決定します。

- (1) 運用資産規模
- (2) 契約期間
- (3) 投入人員
- (4) 調査実費
- (5) その他付帯経費

2. 投資助言業務の基本報酬体系

一定期間の継続的な投資助言に係る業務を行う場合

次の金額を目安として、業務内容や資産規模等を勘案し契約ごとに顧客と協議の上、決定します。

(取得報酬) 資産取得価格の1.0%相当額

(運用報酬) 運用資産総額の0.6%相当額

(売却報酬) 資産売却価格の0.5%相当額

(成功報酬) 顧客との間で予め設定した運用成績指標（内部収益率等）を超過した場合、当該超過収益の40%相当額

(なお、基本報酬体系は、投資助言業務についてのみの記載です。)

会社名 DBJアセットマネジメント株式会社

所在地 〒 100-0004 東京都千代田区大手町 1-9-2

電話 03-3241-5300 ファックス 03-3241-5361

HPアドレス <https://www.dbj-am.jp/>

代表者 代表取締役社長 草薙 健

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1711号 登録年月日 2008年1月15日

協会会員番号 012-02691

業務開始年月 2006年11月 資本金 1億円

作成部署 総務部 電話 03-3241-5388

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし	なし	なし

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
株式会社日本政策投資銀行	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門・ ファンド運用部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2021年12月期	5,848	5,848	2,434	1,511	6,330
2020年12月期	3,735	3,735	1,041	676	4,987
2019年12月期	3,730	3,730	1,543	1,007	4,561

5. 組織

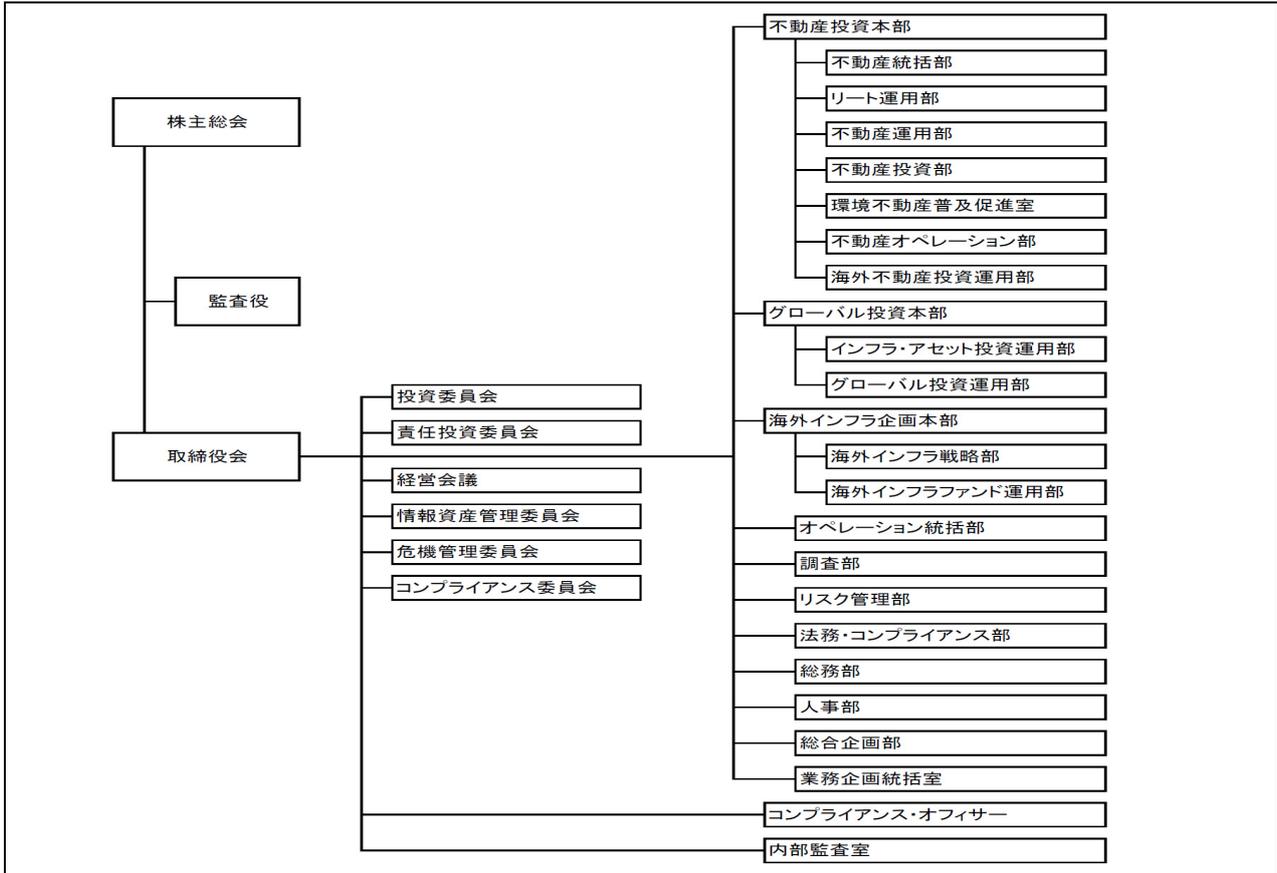
①役職員総数 144 名

②運用業務従事者数 11 名

内 ファンド・マネージャー数 9 名、平均経験年数 15 年 12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 34 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1月1日～2021年12月31日

2. 金融商品取引行為に係る取引の割合

	相手方の商号	取引額の割合	備考
会員自らが顧客の相手方となった取引	秘守義務のため記載しない	. %	
下記①に該当する法人との取引	秘守義務のため記載しない	. %	
		. %	
下記②に該当する法人との取引		. %	
		. %	
	秘守義務のため記載しない	. %	
		. %	
下記③に該当する法人との取引		. %	
	秘守義務のため記載しない	. %	
		. %	

①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等

②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取引行為に係る取引総額の10%以上である法人

③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

① 契約資産状況 (2022年3月末現在)

(金額単位：百万円)

国		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	-	184,506	-	12	-	299,948	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	-	184,506	-	12	-	299,948	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		6	-	184,506	-	12	-	299,948	-

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	6	-	184,506	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	6	-	184,506	-
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

(投資一任業)

① 契約資産状況 (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	法	公的年金	1	1	0	0
		私的年金	0	0	0	0
		その他	20	422,106	23	79,449
	計	21	422,107	23	79,449	
内	個人		-	-	-	-
	国内計		21	422,107	23	79,449

海	法	年金	-	-	-	-
		その他	46	1,708,488	-	-
		計	46	1,708,488	-	-
外	個人		-	-	-	-
	海外計		46	1,708,488	-	-

総合計			67	2,130,595	23	79,449
-----	--	--	----	-----------	----	--------

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、23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	-	-	3	-	-	11	-	-	53
金額	-	-	86,365	-	-	244,643	-	-	1,799,588

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	0	10	4	33	8	12
構成比(%)	0.0	14.9	6.0	49.3	11.9	17.9
金額	0	21,665	1,000	355,751	525,202	1,226,977
構成比(%)	0.0	1.0	0.0	16.7	24.7	57.6

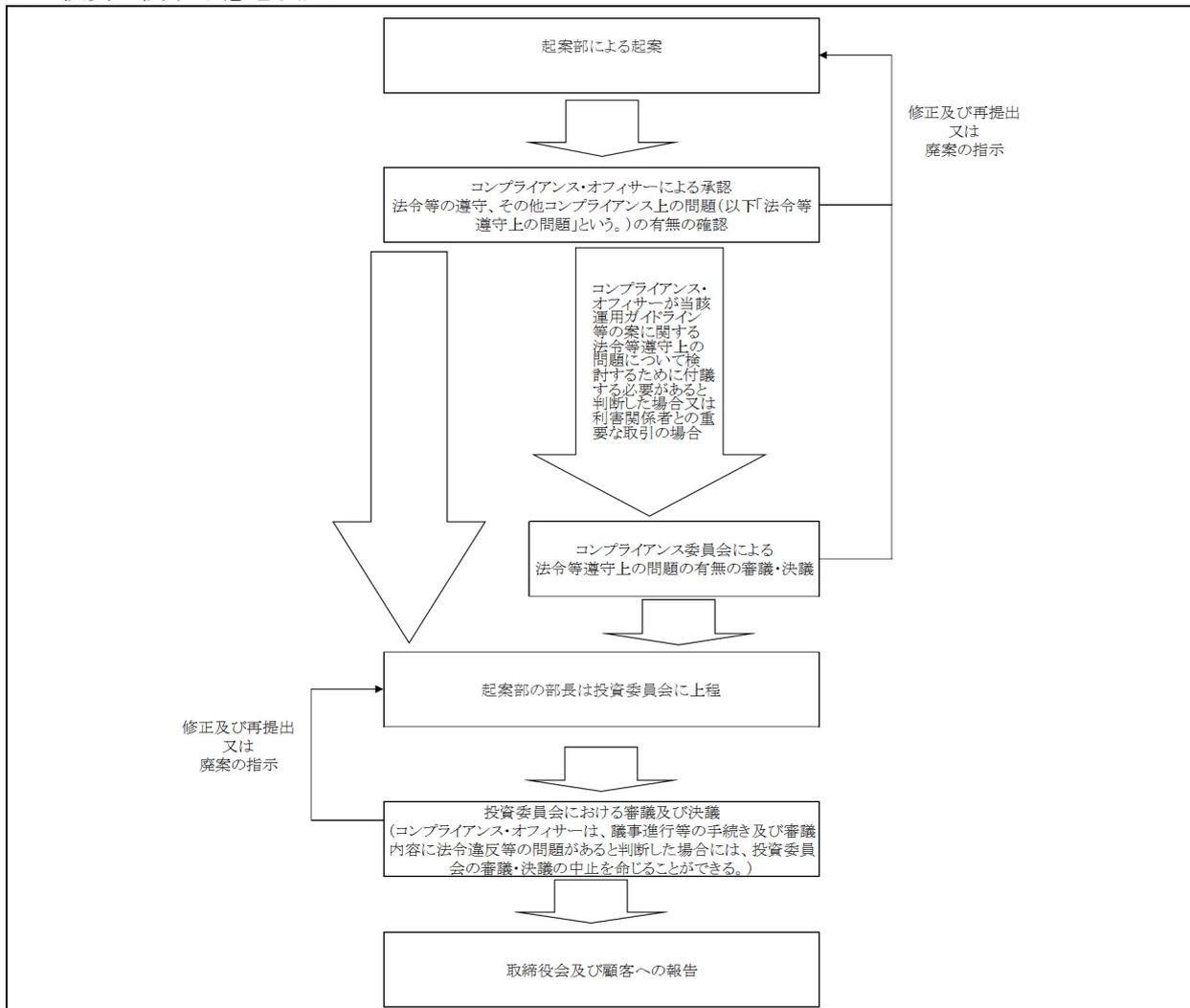
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、不動産投資、プライベート・エクイティ・ファンド投資、インフラ・ファンド投資など、いわゆる「オルタナティブ投資」の様々な投資機会をお客様にご提供し、ご期待にお応えしております。

当社設立以来取り組んでいる不動産分野において、2016年8月から、サステナビリティへの取組みを主眼に、オフィスビルを中心とした住宅、商業施設、産業施設等を投資対象とする総合型の私募リート「DBJプライベートリート投資法人」（以下「DBPR」）の運用を開始しております。これは日本政策投資銀行グループとして、投資家の皆様への良質な運用機会の提供の一環として、不動産分野において新たに取組むものです。当社では、DBPRの資産運用を通じて、不動産金融市場と地域金融機関、年金基金等の長期資金を繋ぐ資金循環を一層促進することにより、不動産金融市場の更なる活性化に貢献して参ります。

また、DBJグループとして2002年に国内外のPEファンド投資を開始して以来継続的に培ってきた投資ノウハウやネットワークに基づき、2015年より、国内投資家への良質な運用機会を提供すべくPE・インフラ・海外不動産ファンドを対象とするゲートキーパー業務に取り組んでおります。今後も顧客の中長期的な投資リターンの拡大に努め、オルタナティブ投資の代表的なアセットクラスの一つであるPE・インフラ・海外不動産ファンド投資の国内投資家への一層の定着を通じて、資金循環の活性化ひいては我が国金融資本市場の発展に寄与して参ります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

顧客と業務に係る協議・合意を踏まえて、業務を行う対象となる資産規模等を考慮して、報酬料率、報酬額、報酬の支払い方法等を個別に定めてまいります。

11. その他、特記事項

当社は、お客様に対するフィデューシャリー・デューティーを全うするため、当社最上位の経営規範である「業務運営基本方針」に則り、日々の業務に取り組んでまいります。

(業務運営基本方針 要約)

1. 目的

当社は、DBJグループの企業理念及び総合的な金融力を背景としながら、お客様である投資家の最善の利益を追求して良質な投資機会及び運用サービスを提供し、資金循環の活性化ひいては我が国金融資本市場の発展に寄与すべく、当方針を定めます。

2. お客様の最善の利益の追求

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

3. 利益相反の実効的な管理

お客様の利益が不当に害されることがないように、DBJグループにおけるグループ利益相反管理態勢を含め実効的な利益相反管理態勢を構築します。

4. スチュワードシップ責任

投資決定や運営会社の選定及び投資後のモニタリングに際し、長期的な投資収益拡大に向けてリスク・リターンの最適化を図る観点から、環境、社会及びガバナンス（ESG）の要素を適切に取り入れ、投資対象についてその状況を的確に把握するとともに適切な働きかけを行い、最終的な投資対象となる企業又は資産の価値向上及びそれらの持続的成長を促し、もってお客様の投資収益の中長期的な拡大を図ります。

- (1) 「責任ある機関投資家」の諸原則（日本版スチュワードシップ・コード）受入れ
- (2) 「責任投資原則」（Principles for Responsible Investment, 「PRI」）への署名
- (3) 資産運用業務を通じた各分野ESGインテグレーションの高度化推進(TCFD対応含む)

会社名 東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社

所在地 〒 150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号18階

電話 03-6455-2637 ファックス 03-6416-3782

HPアドレス <https://www.tokyu-tlcm.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 恒吉 毅

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第887号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02017

業務開始年月 2007年2月15日 資本金 3億円

作成部署 経営管理部 企画管理グループ 電話 03-6455-2637

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	該当なし	

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
東急不動産株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	2,022	2,768	1,673	1,175	3,676
2021年3月期	2,081	2,804	1,880	1,312	6,851
2020年3月期	1,873	2,562	1,705	1,181	6,012

5. 組織

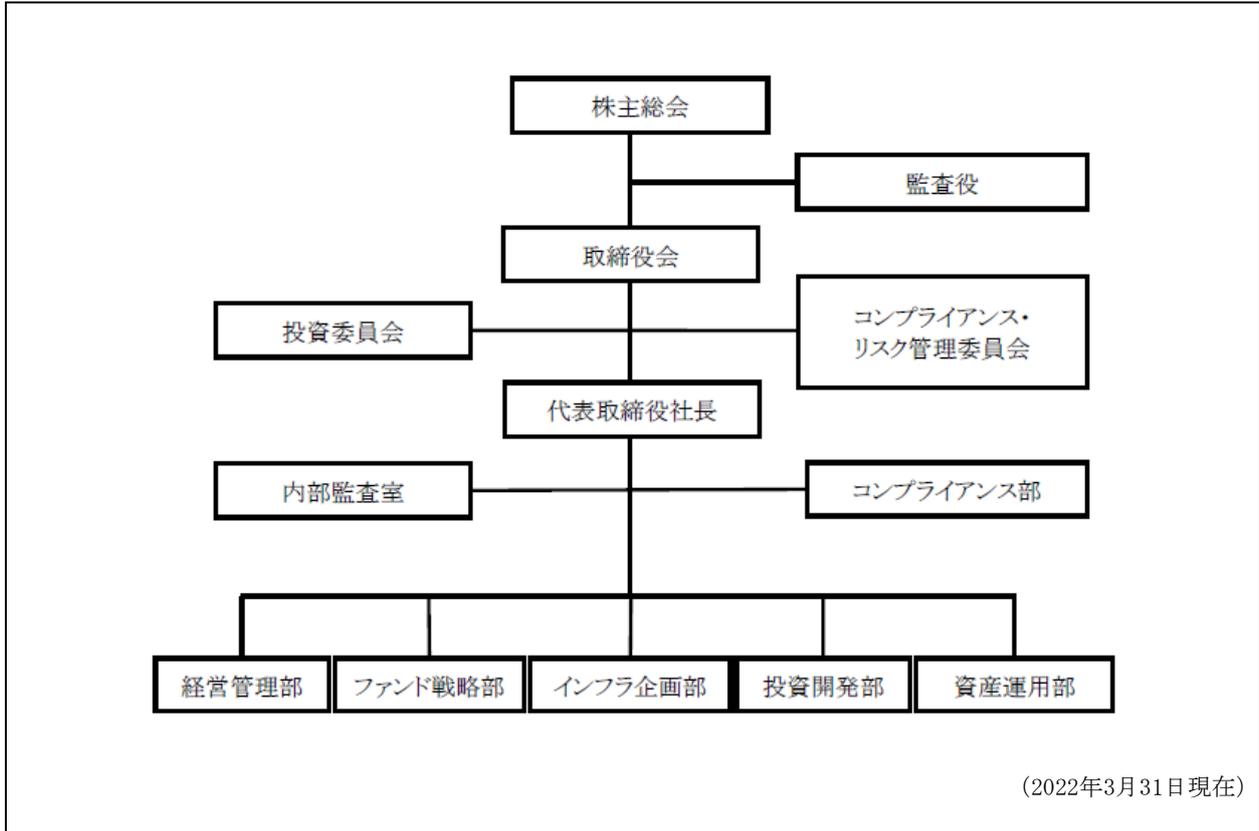
①役職員総数 66 名

②運用業務従事者数 35 名

内 ファンド・マネージャー数 30 名、平均経験年数 4 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 33 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		. %	守秘義務のため開示できません。
		. %	
		. %	
		. %	
		. %	
下記③に該当する法人との取引		. %	該当なし
		. %	
		. %	

- ①顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引法施行令第15条の16に規定する親法人等・子法人等
- ②顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、その取引額が年間の顧客のために行った金融商品取引行為に係る取引総額の10%以上である法人
- ③顧客のために行う金融商品取引行為の相手方となった法人で、金融商品取引業等に関する内閣府令第126条第3号に規定する関係外国法人等に該当する法人

7. 契約資産

(不動産関連特定投資運用業)

①契約資産状況 (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	2	158,044	71,145	34	0	877,578	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	17	2	158,044	71,145	34	0	877,578	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	2	158,044	71,145	34	0	877,578	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	2	158,044	71,145
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	17	2	158,044	71,145
外国不動産関連有価証券特化型	0	0	0	0
外国 その他	0	0	0	0
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	0	0	0	0
グローバル その他	0	0	0	0
グローバル 合計	0	0	0	0

(投資一任業)

①契約資産状況 (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	0	0	0	0	
		私的年金	0	0	0	0	
		その他	2	13,801	3	64,679	
		計	2	13,801	3	64,679	
	個人	個人		0	0	0	0
		国内計		2	13,801	3	64,679

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

総合計			2	13,801	3	64,679
-----	--	--	---	--------	---	--------

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、3件。

②海外年金内訳 (運用+助言)

米国	0件 0百万円
欧州	0件 0百万円
アジア	0件 0百万円
その他	0件 0百万円

③投資対象別運用状況 (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	0	0	2	0	0	0	0	0	0
金額	0	0	13,801	0	0	0	0	0	0

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	0	1	0	1	0	0
構成比(%)	0	50	0	50	0	0
金額	0	2,367	0	11,434	0	0
構成比(%)	0	17.2	0	82.8	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、国内外機関投資家向け不動産私募ファンドのマネジメント会社として、東急不動産株式会社の100%出資で2007年2月に設立されました。不動産の開発から運営・管理に至る東急不動産ホールディングスグループのノウハウを最大限に活用し、より一層魅力的な不動産証券化商品・サービスを提供することによって、投資家様の利益最大化を目指しております。

当社は、「投資家ニーズの的確な把握」と「確かな運用が見込める不動産」を結びつけるという基本スタンスをベースに取り組んでおり、現在、オフィス、商業施設、レジデンスを投資対象としたコア型の私募ファンドを中心に組成・運用しております。

当社は、金融商品取引業者としての社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立することを「コンプライアンス規程」の基本方針に掲げております。コンプライアンスを経営の最重要課題と位置づけ、法令順守はもちろんのこと、継続的な自己研鑽を通じて高い規律意識を持ち、公正かつ適正で、誠実な企業活動に今後も努めてまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス

(1) ファンドの組成

ファンド戦略部、インフラ企画部又は投資開発部は、部内での詳細な検討を経て、新規組成ファンドの運用ガイドライン等の投資方針案（以下、「ファンド組成案」といいます。）を作成します。ファンド戦略部、インフラ企画部又は投資開発部は、コンプライアンス部長の確認及び承認を経た上で当該ファンド組成案を議案として投資委員会に上程します。投資委員会の決議を経て、社長決裁又は担当役員決裁により、当該ファンド組成案が当社で決定されたこととなります。

(2) 運用資産の取得

起案部署（インフラ企画部、ファンド戦略部又は投資開発部）にて取得計画案を策定し、コンプライアンス部長の確認及び承認を経た上で、コンプライアンス・リスク管理委員会及び投資委員会の決議を行います。コンプライアンス・リスク管理委員会は、利害関係人等との新たな取引を含む場合に開催し、コンプライアンスの観点から当該取得計画案を審議・決議します。投資委員会では、当該取得計画案がファンドや顧客等の投資方針に適合していることを確認するとともに、取得価格の適正性等を審議します。決議は、出席委員の全会一致により行います。両委員会で決議された場合には、原則として取得金額に応じ、社長または担当役員の決裁により、当該取得計画案が当社で決定されたこととなります。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資一任・投資助言に係る報酬は、アキュイジション・フィー、デスポジション・フィー、アセットマネジメント・フィー、ファンドマネジメント・フィー等によって構成され、その額は、ファンド規模や業務内容等によって個別に定められます。

会社名 東京キャピタルマネジメント株式会社

所在地 〒 105-0003 東京都港区西新橋 1-14-2 新橋 S Yビル 9 F

電話 03-3503-0100 ファックス 03-3503-0111

HPアドレス www.tokyo-capital.com

代表者 代表取締役社長 曾我 彰彦

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1388号 登録年月日 2007年9月30日

協会会員番号 012-02004

業務開始年月 2007年1月24日 資本金 1億円

作成部署 企画管理部 電話 03-3503-0159(直)

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	本社	東京都港区西新橋一丁目14番2号
	大阪支店	大阪府大阪市中央区淡路町3丁目6番3号
	名古屋支店	愛知県名古屋市中村区名駅南1丁目3番18号
	北海道事務所	北海道札幌市中央区北四条西5丁目1番
	九州事務所	福岡市博多区博多駅東2丁目1番23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
日本管財(株)	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

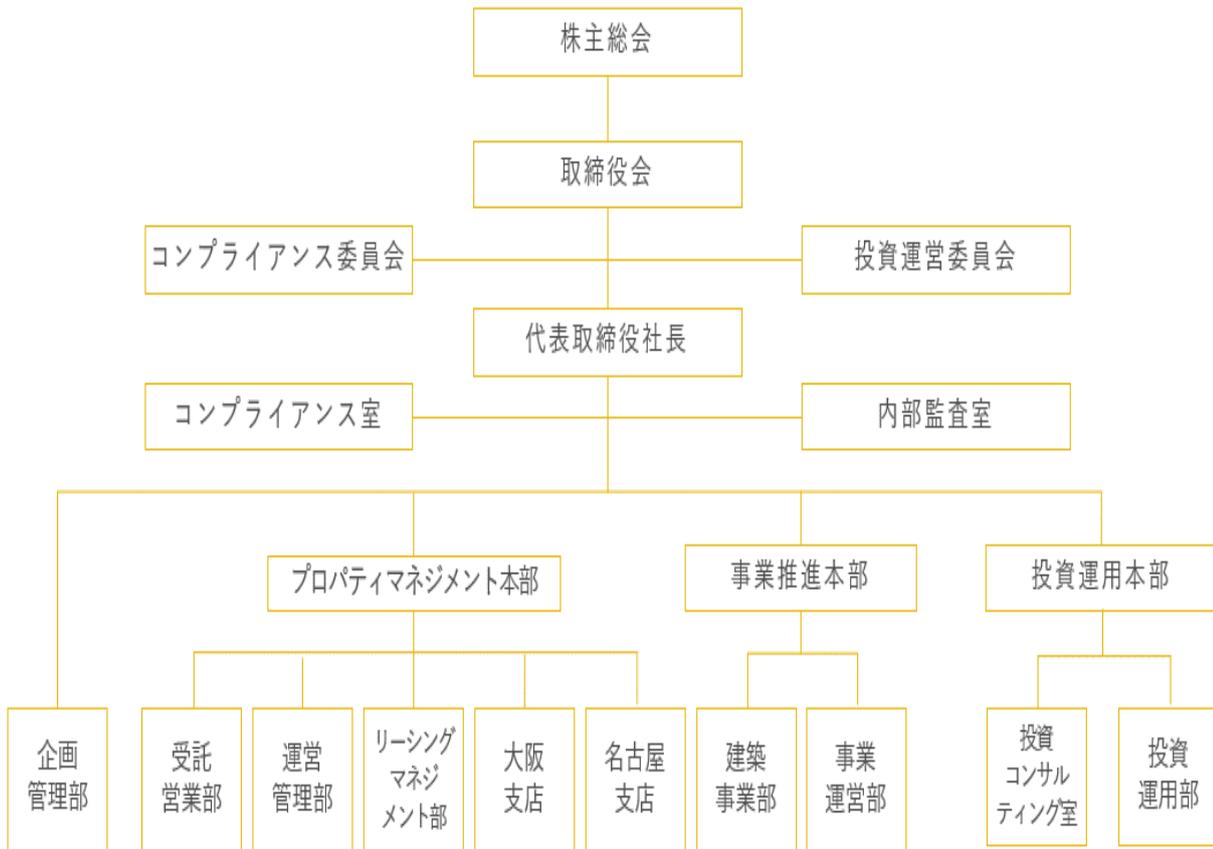
4. 財務状況(直近3年度分)

(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
2022年3月期	50	2,077	11	75	1,437
2021年3月期	53	812	▲3	▲31	910
2020年3月期	130	1,427	44	▲39	942

5. 組織

①役職員総数 139 名②運用業務従事者数 11 名内 ファンド・マネージャー数 7 名、平均経験年数 16 年 5 カ月③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 1 名



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

該当無し

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		. %	
下記①に該当する 法人との取引		. %	
下記②に該当する 法人との取引		. %	
下記③に該当する 法人との取引		. %	

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	不動産関連有価証券	10	0	13,447	0	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	10	0	13,447	0	-	-	-	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		10	0	13,447	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	0	13,447	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	10	0	13,447	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	-	-	-	-
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	-	-	-	-

(投資一任業)

① 契約資産状況 (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	6	7,173	-	-
	計	6	7,173	0	0	
	個人	-	-	-	-	
	国内計	6	7,173	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		6	7,173	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、1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	-	-	6	-	-	-	-	-	-
金額	-	-	7,173	-	-	-	-	-	-

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	3	3	-	-	-	-
構成比(%)	50.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0
金額	743	6,430	-	-	-	-
構成比(%)	10.4	89.6	0.0	0.0	0.0	0.0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社では、投資運用業務もしくは投資助言業務の対象となる不動産につき、取得方針（オフィス・レジデンシャル・商業施設等のアセットクラスやその規模、地域、設備、遵法性等）、管理方針、売却方針、リスク管理方針等を定めた運用ガイドラインを設けており、本ガイドラインに基づき、投資対象となる不動産を選定している。

当社は総合建物管理業のリーディングカンパニーである日本管財株式会社の100%出資子会社であるアセットマネジャーであることから、投資対象有価証券の原資産である不動産のバリューアップを得意としており、当社の運用スタイルは、コア運用に分類されるものである。

なお、当社は2021年7月に同じく日本管財株式会社の100%出資子会社である株式会社日本プロパティソリューションズ（J P S）を吸収合併し、プロパティマネジメント業務等も内製化した。利益相反を避けるためアセットマネジメント業務とプロパティマネジメント業務の間には厳格なファイヤーウォールを設けているが、一方でJ P Sの持つ機能・人材・スキルを活用できることになった。建築コンサルやリーシング等の、より不動産に近い機能を自前で持つことにより、アセットマネジメント業務においても運用力の向上につながっている。

なお、日本管財グループでは全国的なネットワークを有しており、当社でも従来から日本管財株式会社をはじめとするグループ各社から様々なバリエーションの不動産関連サービスをワンストップで顧客に提供できることを強みとしてきた。今般のJ P Sとの合併は、AMとPMをセットとした提案がよりスムーズに行えるという点で、これまでの強みを一層進化させたと言える。

9. 投資に関する意思決定プロセス

当社が運用する不動産ファンドによる有価証券（不動産を原資産とする信託受益権若しくは匿名組合出資持分等）の取得に関する意思決定プロセスを規定した社内規程に基づき意思決定は行われる。

投資運用部より起案された個別案件毎に事前検討会議を行い、不動産鑑定士を社外委員とする投資運営委員会にて、デュー・ディリジェンス等、投資収益性についての審議及び取引承認の議決を行う。ついで公認会計士を外部委員とするコンプライアンス委員会においてコンプライアンス上のリスク等につき、審議及び取引承認の議決を行う。これらの両諮問機関での承認を経て、取締役会に当該案件の承認のための議案を上程する。

取締役会において本案件の審議及び承認を経て、当社内における機関決定は完了する。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

当社の投資運用業務及び投資助言業務に関する報酬は、当社と顧客との投資一任契約若しくは投資顧問契約に基づき決定される。報酬は主に以下の3種であるが、顧客との個別契約によって、料率、各報酬の細目は追加・変更・削除される場合もある。

1. 資産取得報酬

当社と顧客との間で締結された投資一任契約若しくは投資顧問契約に基づき、顧客が取得した投資対象不動産の価格に対し、一定の報酬料率を乗じた資産取得報酬とする。

2. 期中運用報酬

次の①②③のいずれか。原則として、四半期ごとに顧客から当社に支払われる。

- ① 顧客が取得した若しくは保有している投資対象不動産の価格に対し、一定の報酬料率を乗じた金額。
- ② 投資対象不動産からの賃料収入から諸費用等を控除したNOIやNCF等に一定の報酬料率を乗じた金額。
- ③ ①②の合計。

3. 売却報酬

次の①②③のいずれか。

- ① 顧客が保有している投資対象不動産の売却価格に対し、一定の報酬料率を乗じた金額。
- ② 当社と投資一任契約若しくは投資顧問契約を締結している顧客が営業者となっている匿名組合出資事業への匿名組合出資のIRR（内部収益率）に基づき計算された金額
- ③ ①②の合計。

会社名 東京建物不動産投資顧問株式会社

所在地 〒 103-0027 東京都中央区日本橋一丁目2番19号

電話 03-3548-3351 ファックス 03-3548-3352

HPアドレス <https://www.tt-ia.com/>

代表者 代表取締役 杉瀬 一樹

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第1845号 登録年月日 2008年5月14日

協会会員番号 012-02048

業務開始年月 2008年5月14日 資本金 2億円

作成部署 企画・管理部 電話 03-3548-3351

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
東京建物株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2021年12月期	1,253	1,819	657	455	3,032
2020年12月期	1,323	1,674	504	366	2,577
2019年12月期	1,091	1,470	489	340	2,210

5. 組織

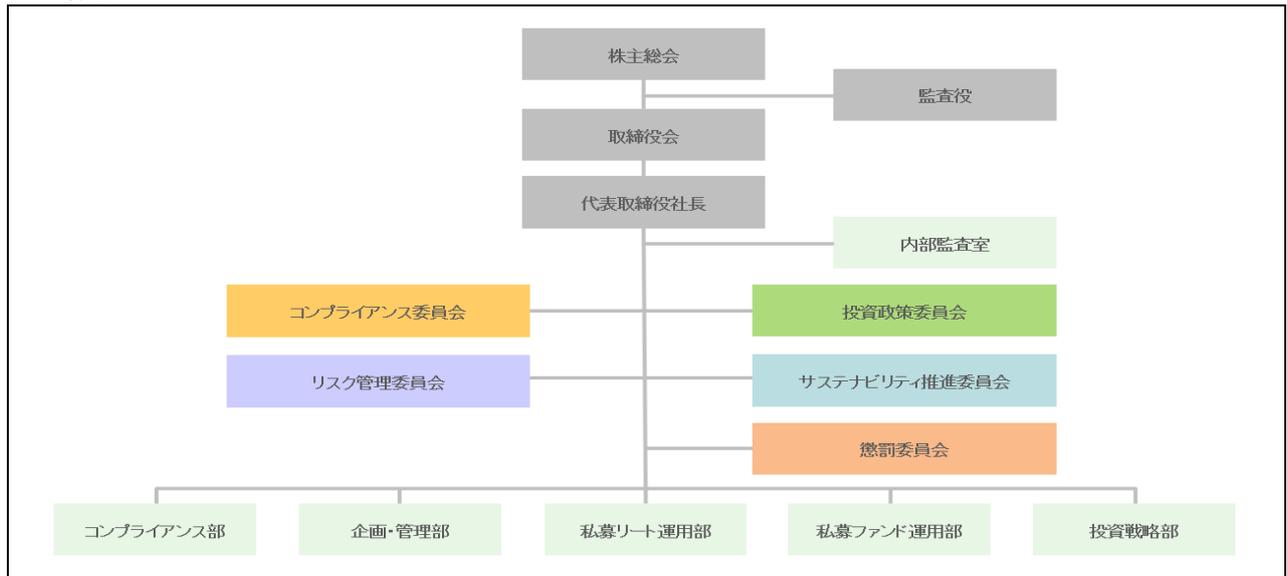
①役職員総数 45 名

②運用業務従事者数 24 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 6 年 7 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 23 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)

国	不動産関連有価証券 その他	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	-	239,027	-	7	-	469,522	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	7	0	239,027	0	7	0	469,522	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	239,027	0	7	0	469,522	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	-	239,027	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	7	0	239,027	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国 その他	-	-	-	-
外国 合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

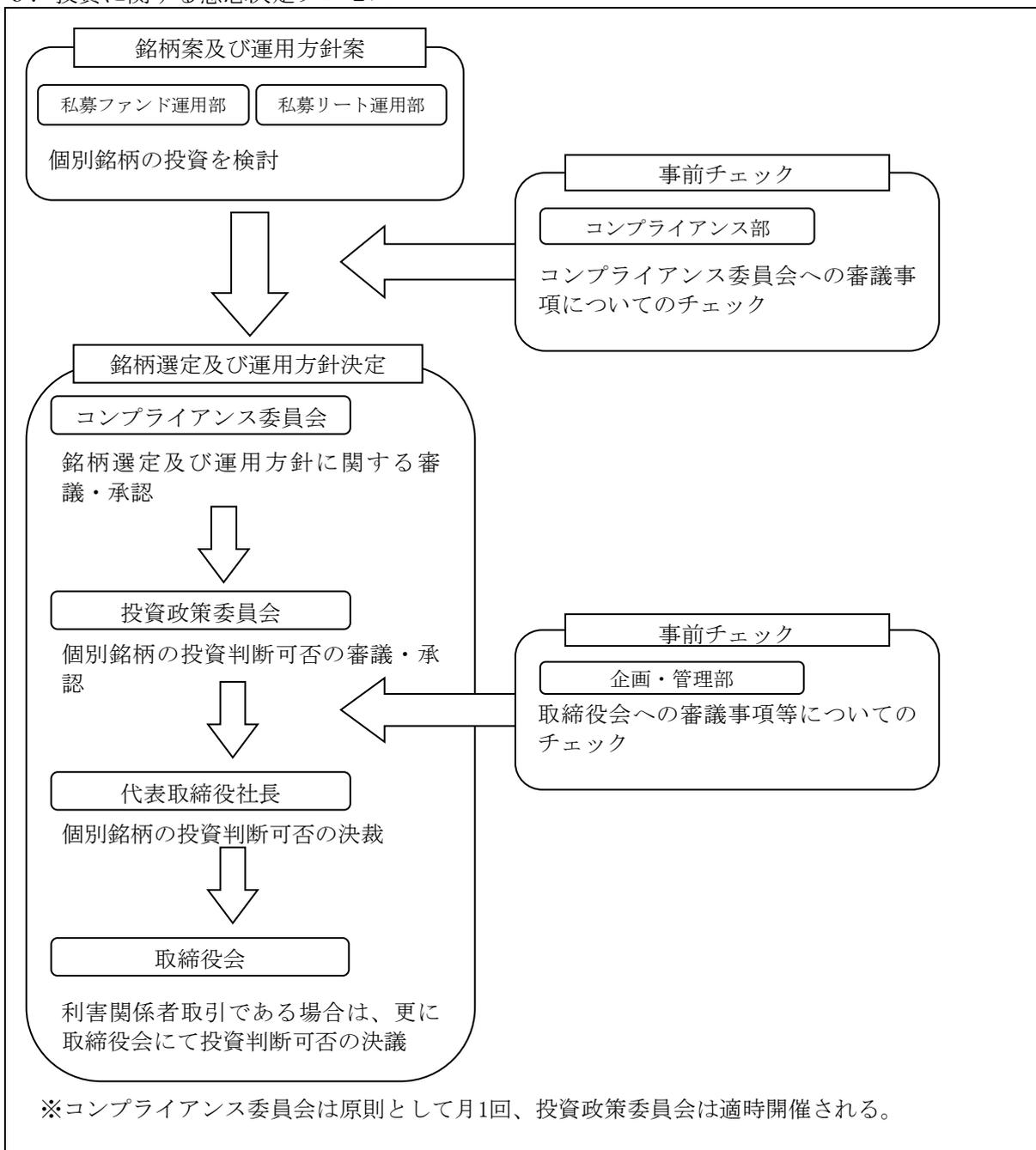
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

東京建物不動産投資顧問株式会社は、東京建物グループにおける不動産投資サービス事業を積極的に展開するため、2008年5月に主として機関投資家を対象とした私募の不動産ファンドの運用事業を開始いたしました。

当社は、東京建物グループの不動産の開発・管理・運営・証券化等のノウハウ、経験、ネットワークを活用し、プロフェッショナル集団として投資家の皆様の満足最大化を追求して参りました。また、2015年3月には長期安定的な収益獲得を目指す投資家様のニーズに応える為、オープンエンド型の私募REIT「東京建物プライベートリート投資法人」の運用を開始し、より多様で優良な投資機会の拡大を実現しています。

今後も、顧客本位の業務運営に徹することはもとより、コンプライアンス遵守・ESG投資への取組を進め、当社による付加価値の最大化を図ることにより、投資家のみなさま方の期待に応えられるよう努めてまいります。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

1. 投資一任契約・投資助言業務

お客様との契約において、個別に定めますが、上限額を以下の通りとします。

【基本報酬】

- ① 有価証券等取得時
取得した有価証券等の価格に対して、1.5%を乗じた額（別途消費税及び地方消費税）
- ② 有価証券等運用期間（年額）
運用する有価証券等の価格に対して、1.5%を乗じた額（別途消費税及び地方消費税）
- ③ 有価証券等売却時
売却した有価証券等の価格に対して、1.5%を乗じた額（別途消費税及び地方消費税）

【成功報酬】

基本報酬とは別に、お客様と別途協議の上、成功報酬を取り入れる場合もございます。この場合、お客様と定めたベンチマーク等を超過する部分の50%を上限（別途消費税及び地方消費税）とします。

2. 資産運用委託契約

受託投資法人から受領する報酬は、期中報酬、取得報酬、譲渡報酬から構成され、それぞれの具体的な金額は、受託投資法人との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額とします。

会社名 東西アセット・マネジメント株式会社

所在地 〒 105-0001 東京都港区虎ノ門4丁目3番20号 神谷町MTビル16階

電話 03-5402-6691

ファックス 03-5402-6692

HPアドレス <https://www.tozaiasset.co.jp/>

代表者 代表取締役 網野 康彦

金融商品取引業登録番号 関東財務(支)局長(金商)第891号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02924

業務開始年月 平成10年5月18日 資本金 55,000,000円

作成部署 管理本部 電話 03-5402-6691

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
SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社	65.14%		%
ニューポート・パシフィック・リミテッド	9.90%		%
チャールズ・エム・スイニー	9.69%		%
パム・ミホ	9.69%		%
ジャパンエステート株式会社	5.00%		%

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	276	742	65	57	1,412
2020年12月期	223	621	△35	△92	715
2019年12月期	203	846	100	137	1,233

5. 組織

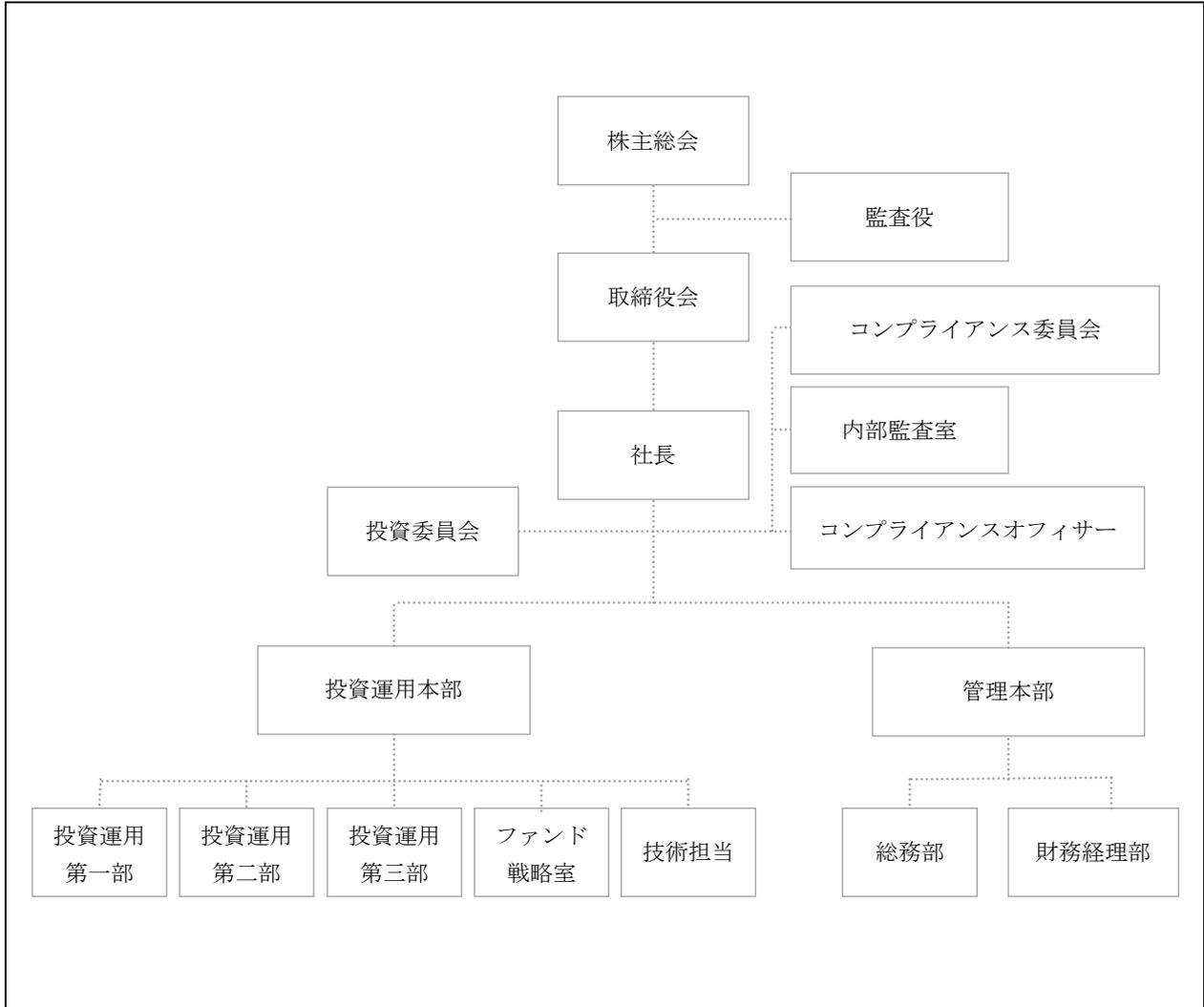
① 役職員総数 38名

② 運用業務従事者数 25名

内 ファンド・マネージャー数 4名、平均経験年数 24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 10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	22	5	71,443	4,448	6	0	14,009	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内 合計	22	5	71,443	4,448	6	0	14,009	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		22	5	71,443	4,448	6	0	14,009	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	5	71,443	4,448
国内 その他	0	0	0	0
国内 合計	22	5	71,443	4,448
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）

1. 企業理念

当社は、金融と不動産が融合する市場におけるフロンティアカンパニーとして自らの価値を創造し、顧客の資産価値向上を通して豊かな社会と活力ある未来の実現に貢献します。

2. 使命

(1) 進化し続ける会社

決して現状に満足せず、常に自己革新し、高い理想を追求します。グローバルな視点から常に変化を予測し、変化から価値を創造する機動力を持ち続けます。

(2) 社員活力を尊重する会社

社員が自分の会社と仕事に誇りを持てる自由闊達で活力ある会社を実現します。社員の個性と能力が最高度に発揮できる機会を創出し続ける会社を実現します。

(3) 信頼され続ける会社

倫理性・誠実性を重んじ、高潔な企業として認知されることを目指します。高い専門性を発揮し、世界各国の顧客に感動と満足を提供します。

3. 投資運用方針

(1) 不動産の種類

オフィスビル、商業施設、住居、ホテル、物流施設等

(2) 規模

不動産又は不動産信託受益権を対象とする場合……………原則として1億円以上

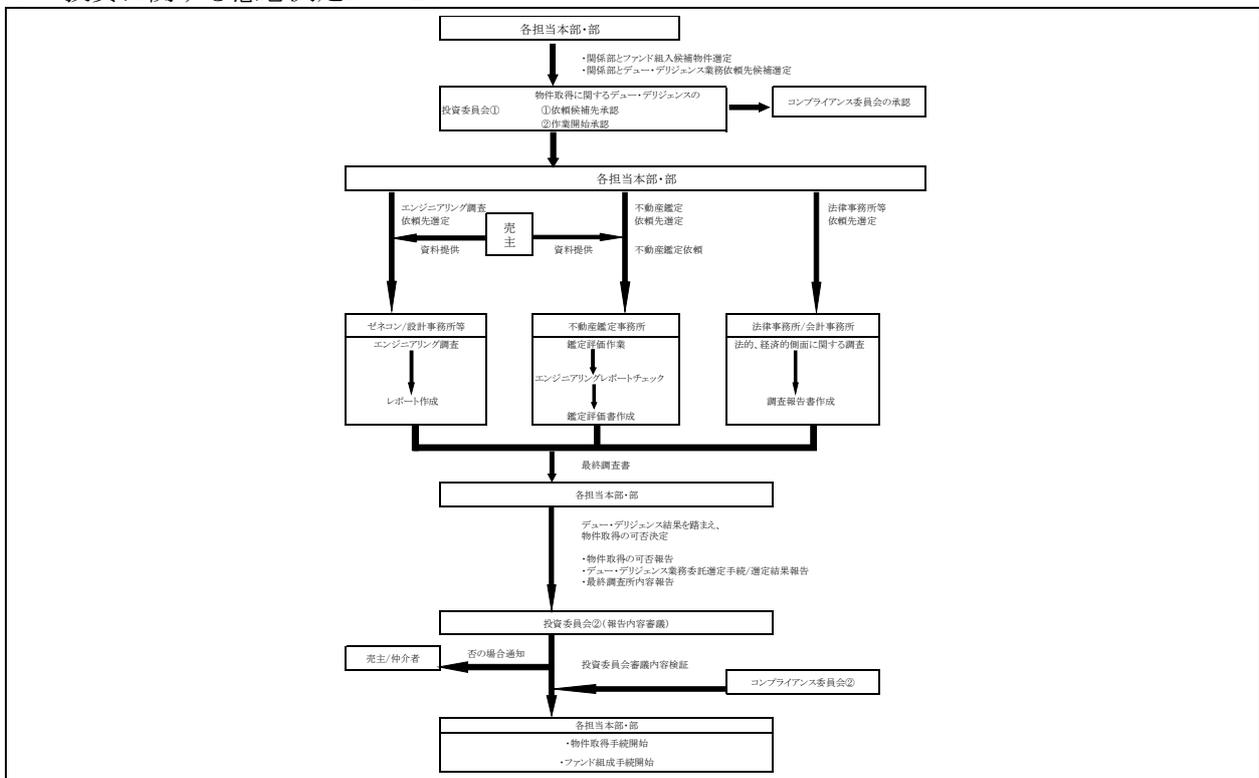
不動産対応証券（みなし有価証券等）を対象とする場合……………原則として10百万円以上

※但し、投資一任契約を締結する場合、最低規模は1億円以上とします。

(3) 投資地域

国内においては、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部に所在する物件。海外においては、米国の主要都市の都市部、及びアジアのなかで、法整備が整っており、市場流動性や透明性の高かつ当社担当部署の強みのあるエリアに所在する物件

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

標準的な報酬体系は以下の通りですが、具体的には個別契約ごとに顧客と協議の上決定します。

(投資一任契約)

1. 取得時報酬 (投資判断に係る報酬)
対象資産の取得価格に対し1%を乗じた金額 (消費税別)
2. 資産運用報酬 (投資判断に係る報酬)
対象資産保有期間中取得価格に対し年率1%を乗じた金額 (消費税別)
3. 売却時報酬 (投資判断に係る報酬)
対象資産の売却価格に対し1%を乗じた金額 (消費税別)
4. 成功報酬
一定の目標利回りを設定した場合、目標利回りを超過した収益に対し20%を乗じた金額 (消費税別)

(投資助言契約)

1. 取得時報酬 (投資判断に係る報酬)
対象資産の取得価格に対し1%を乗じた金額 (消費税別)
2. 資産運用報酬 (投資判断に係る報酬)
対象資産保有期間中取得価格に対し年率0.5%を乗じた金額 (消費税別)
3. 売却時報酬 (投資判断に係る報酬)
対象資産の売却価格に対し1%を乗じた金額 (消費税別)

11. その他、特記事項

- ・当社は、国内外への投資プラットフォームとなる、アセット・マネジメント事業を行っています。
- ・当社は、投資運用業登録を有し、独立管理された不動産ファンドが所有する不動産資産の管理運用を行います。
- ・当社は、その国内、国外の投資家に対してそのサービスを提供することが可能です。
- ・当社が投資対象としている不動産は、住宅、オフィス、物流施設、などのノンオペレーションアセットから、商業施設、ヘルスケア、ホテル等のオペレーショナルアセットまで幅広い対応を致します。

会社名 東洋不動産アセットマネジメント株式会社

所在地 〒 105-0001 東京都港区虎ノ門1丁目1番28号

電話 03-6807-3888 ファックス 03-6807-3877

HPアドレス <https://www.toyo-am.co.jp>

代表者 代表取締役 峯島 泰樹

金融商品取引業登録番号 関東財務局長（金商）第1895号 登録年月日 平成20年6月12日

協会会員番号 012-02050

業務開始年月 平成20年7月14日 資本金 1億円

作成部署 企画管理部 電話 03-6807-3888

1. 業の種別

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

2. 主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
	該当なし	

3. 主な株主

株主名	議決権 保有比率	株主名	議決権 保有比率
東洋不動産株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況（直近3年度分）

（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	247.8	280.0	112.8	67.6	457
2021年3月期	164.0	202.8	71.5	51.7	403
2020年3月期	141.4	315.1	192.3	125.9	383

5. 組織

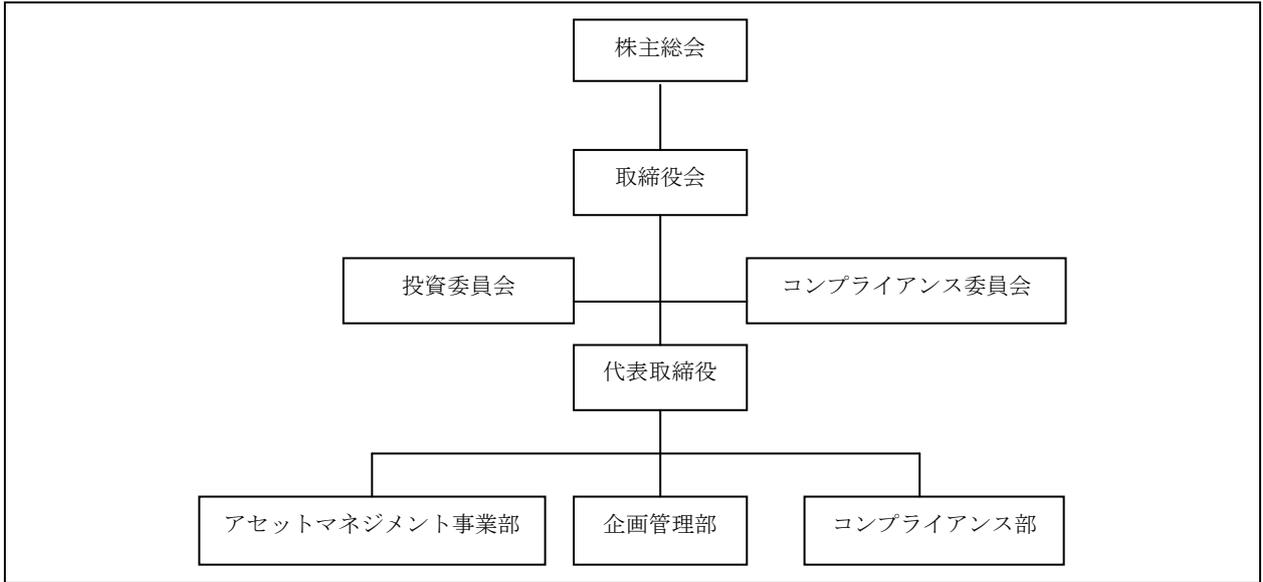
①役職員総数 16 名

②運用業務従事者数 6 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 15 年 2 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 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	16	0	60,847	0	2	0	17,280	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	16	0	60,847	0	2	0	17,280	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		16	0	60,847	0	2	0	17,280	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	16	0	60,847	0
国内その他	-	-	-	-
国内合計	16	0	60,847	0
外国不動産関連有価証券特化型	-	-	-	-
外国その他	-	-	-	-
外国合計	0	0	0	0
グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバルその他	-	-	-	-
グローバル合計	0	0	0	0

8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

投資対象資産の規模・対象エリア・用途

規模：10億円以上とします。

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

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

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

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

保有期間・運用方針

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

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

9. 投資に関する意思決定プロセス

運用資産取得

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

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

運用資産売却

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

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

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

投資運用及び投資助言報酬について

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

【見積もり項目】

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

【基本報酬体系】

契約資産額の規模に応じて、一定料率を乗じ算出する方式を採用しています。

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

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

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

11. その他、特記事項

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

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

2020年10月、グループ各社は東洋不動産を冠とする社名に変更しました。これを機に東洋不動産㈱を中心とするグループとして、不動産情報・機能・開発商品を総合的に提供することを通じて、事業者・投資家に貢献する「新しい不動産プロフェッショナル集団」を目指してまいります。

会社名 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

所在地 〒 108-0023 東京都港区芝浦四丁目5番4号

電話 03-5439-8711 ファックス 03-5439-8716

HPアドレス <http://www.tosei-asset.co.jp>

代表者 代表取締役社長 若林 要

金融商品取引業登録番号 関東財務局長(金商)第363号 登録年月日 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02067

業務開始年月 平成20年6月1日 資本金 1億円

作成部署 リスク・コンプライアンス室 電話 03-5439-8712

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
トーセイ株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

4. 財務状況(直近3年度分)

(単位:百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2021年11月期	1,363	4,500	2,616	1,708	3,854
2020年11月期	1,608	4,356	2,761	1,797	4,145
2019年11月期	557	3,399	2,227	1,454	3,068

5. 組織(2022年3月31日)

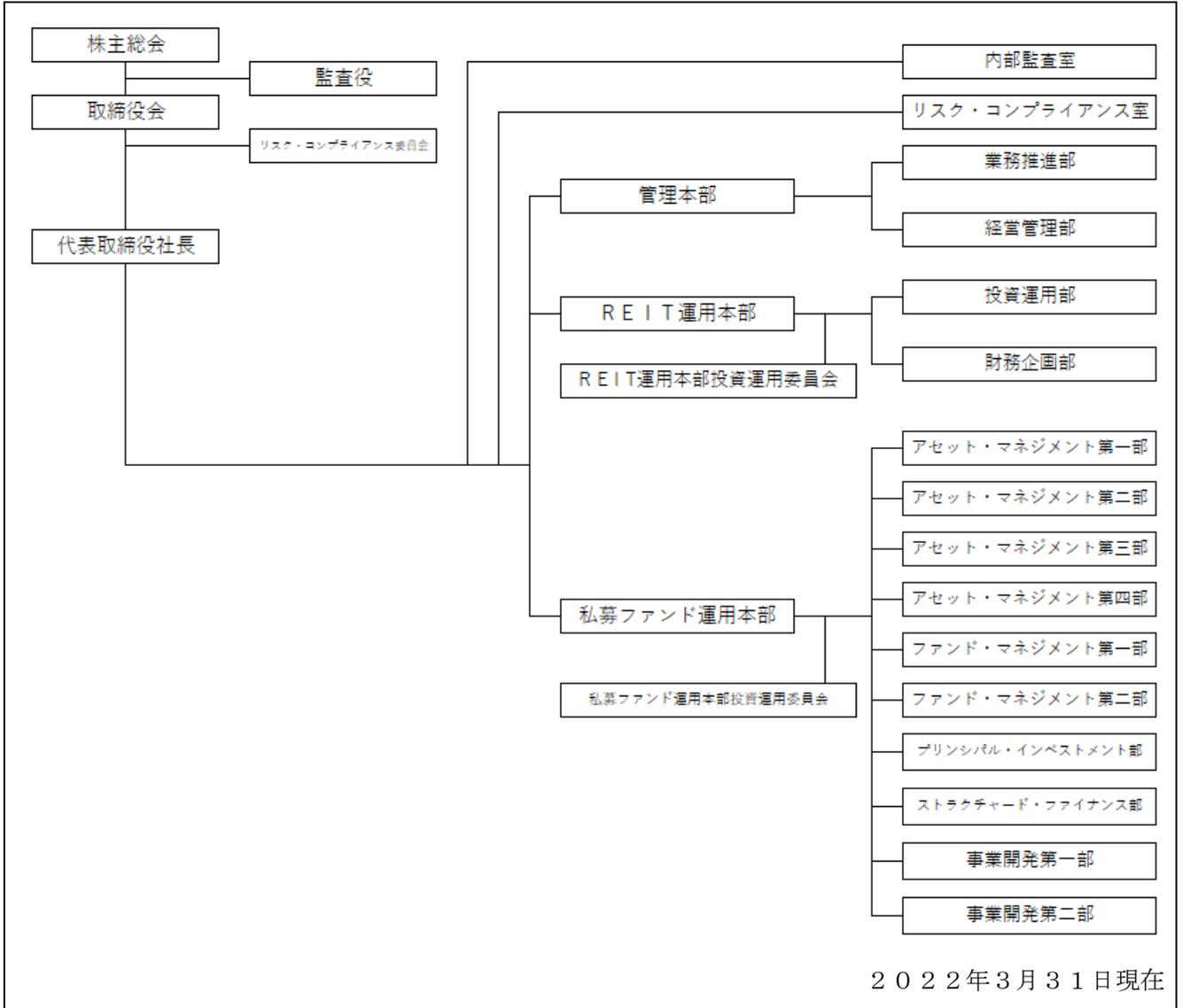
①役員総数 119 名

②運用業務従事者数 83 名

内 ファンド・マネージャー数 4 名、平均経験年数 6 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 31 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	493	42	954,566	170,634	26	1	338,556	12,683
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
国内 合計		493	42	954,566	170,634	26	1	338,556	12,683
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外 合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		493	42	954,566	170,634	26	1	338,556	12,683

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		493	42	954,566	170,634
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		493	42	954,566	170,634
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		-	-	-	-

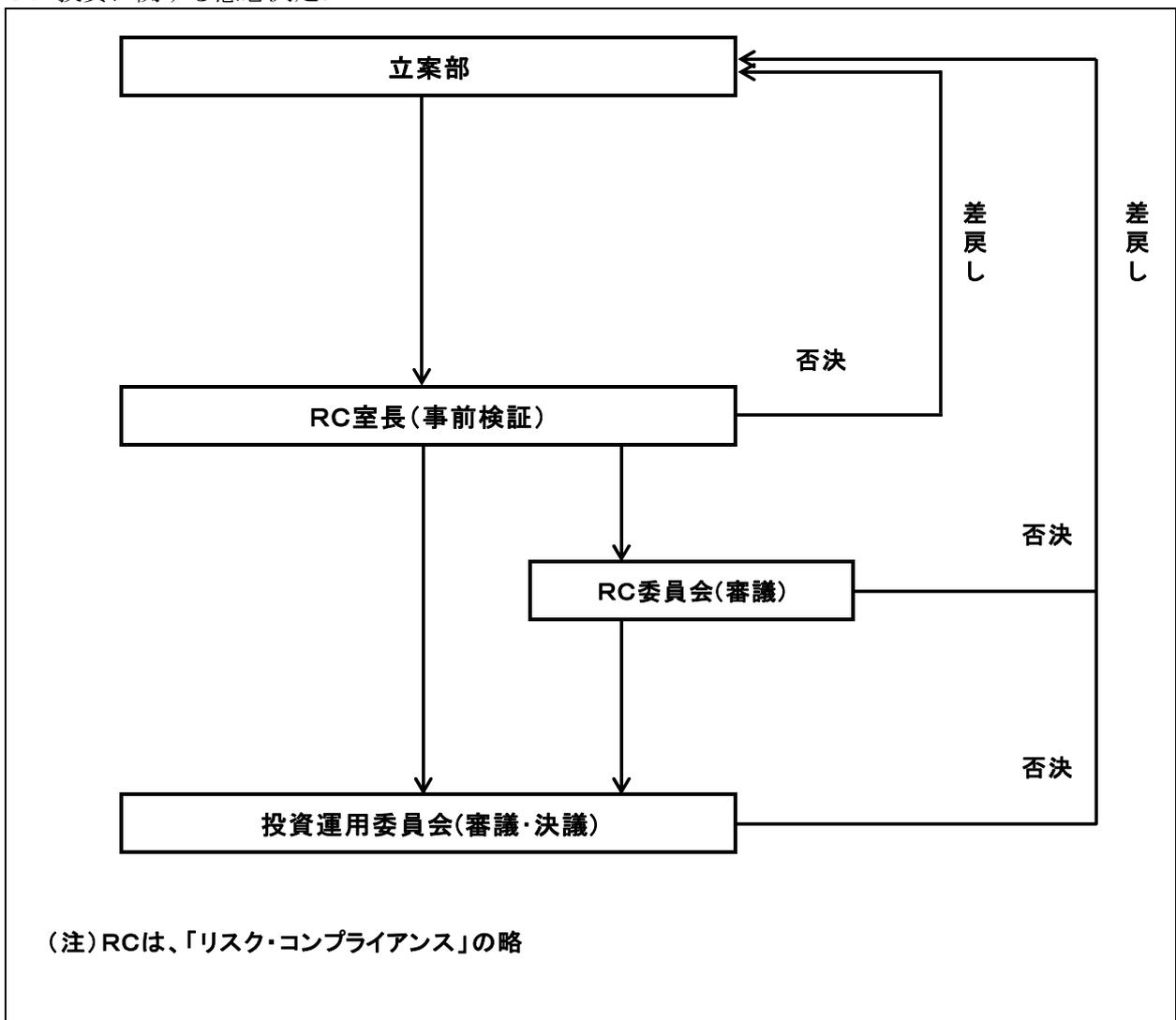
8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、主として東京都区部に存する中小型規模のオフィス、マンション等の各収益不動産に投資を行っている親会社であるトーセイ株式会社の不動産ネットワークを最大限に活用し、不動産ファンド運用において投資家収益の最大化を目指します。

また、顧客投資家のニーズに沿った形での多様なファンド・ストラクチャーを実現するとともに、効率的なポートフォリオによる安定的な運用実績の維持に努めます。

加えて登録金融商品取引業者として、コンプライアンスを経営の基本姿勢とし、法令遵守はもとより、親会社等の利害関係者との取引における利益相反防止に留意するほか、弊害防止措置等にも配慮しながら、顧客投資家の信頼に根差した投資運用業者として、業容の拡大に努めております。

9. 投資に関する意思決定プロセス



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

(1) 運用受託報酬

報酬体系は4種類の報酬で構成し、その報酬率については、投資対象資産や受託業務の内容等を勘案し、委託者と協議のうえ、個別の契約によって定めることとしております。

- ① アクイジション・フィー：資産取得価額に一定料率を乗じて算定
- ② アセットマネジメント・フィー：運用する資産総額に一定料率を乗じて算定
- ③ ディスポジション・フィー：資産売却価額に一定料率を乗じて算定
- ④ インセンティブ・フィー：運用期間中の運用実績に応じて個別契約に基づき決定

(2) 投資助言報酬

報酬体系は4種類の報酬で構成し、その報酬率は原則として以下のとおりとしておりますが、詳細については、投資対象資産や受託業務の内容等を勘案し、委託者と協議のうえ、個別の契約によって定めることとしております。

- ① アクイジション・フィー：資産取得価額に一定料率を乗じて算定
- ② アセットマネジメント・フィー：運用する資産総額に一定料率を乗じて算定
- ③ ディスポジション・フィー：資産売却価額に一定料率を乗じて算定
- ④ インセンティブ・フィー：運用期間中の運用実績に応じて個別契約に基づき決定

11. その他、特記事項

当社は、「都市に、心を。」をスローガンに掲げ、主として東京都区部において総合不動産業を手掛ける『トーセイ株式会社』を中核とする『トーセイ・グループ』のなかにあつて、不動産私募投資ファンドのアセット・マネジメント会社として設立され、金融商品取引法に定める登録要件の具備等の態勢整備を終えて、2008年6月から本格的に事業に着手いたしました。

『トーセイ・グループ』は、“グローバルな発想を持つ心豊かなプロフェッショナル集団としてあらゆる不動産シーンにおいて新たな価値と感動を創造する”ことをその存在理念とし、不動産再生、開発、賃貸、ファンド・コンサルティング、ホテル、管理の6つの事業領域をカバーし、これらの事業の相乗効果を発揮しながら、投資対象不動産のハード・ソフト両面にわたるバリューアップを行うことで、エンドユーザーから投資家層まで幅広い顧客の支持を得ております。

当社は、『トーセイ・グループ』の不動産ファンド・コンサルティング事業セグメントを牽引する事業会社として、不動産ファンドを取り巻く多様なプレーヤーからの信頼を獲得すべく、アセット・マネジメントにおけるサービスのクオリティ向上とマネジメント能力のさらなる研鑽に努め、安定的な収益還元を実現することで、受託資産残高の拡大による収益基盤の強化に努めて参ります。