会社名　株式会社マックスリアルティー

所在地　〒 100-0014　東京都千代田区永田町２－４－２

電話　03-6550-9300　ファックス　03-6550-9450

HPアドレス　https://www.maxrealty.co.jp

代表者　代表取締役執行役員副社長　甲斐　泰正

金融商品取引業登録番号　関東財務局長(金商)第1072号　登録年月日　平成19年9月30日

協会会員番号　012-02362

業務開始年月　平成14年12月　資本金　1.5億円

作成部署　経営企画部　電話　03-6550-9300

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
SMFLみらいパートナーズ株式会社	51%
株式会社ザイマックス	40%
株式会社三井住友銀行	5%
	%
	%

株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

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・ﾌｧﾝﾄﾞ運用部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年3月期	173	1,619	441	297	2,775
2021年3月期	120	2,229	439	299	2,579
2020年3月期	105	1,310	357	242	2,377

５．組織

①役職員総数　80　名

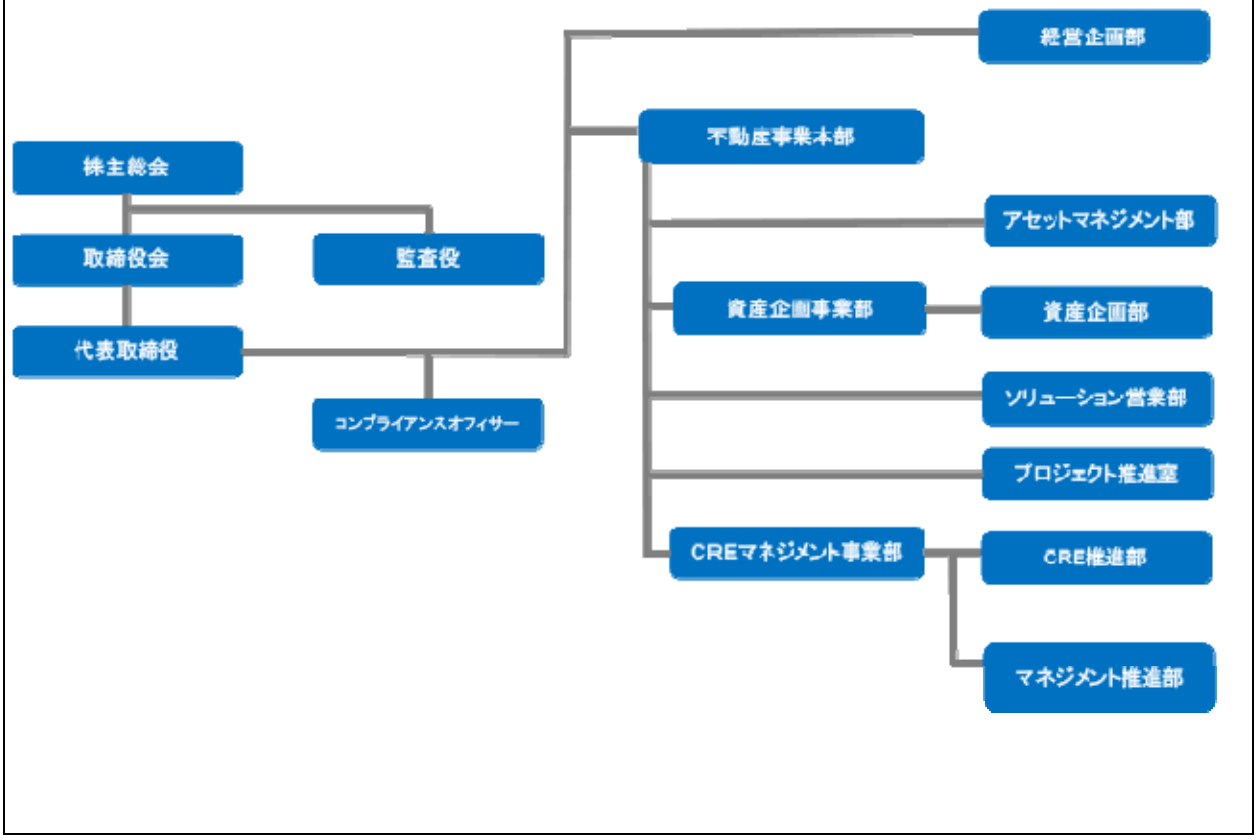
②運用業務従事者数　16　名

内 ファンド・マネージャー数　14　名、平均経験年数　2　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　25　名

＜組織図＞

2022年3月31日現在



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	2	－	18,825	－	3	－	6,430	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	国内　合計	2	－	18,825	－	3	－	6,430	－
海外	不動産関連有価証券		－	－	－	－	－	－	－
	その他		－	－	－	－	－	－	－
	海外　合計		－	－	－	－	－	－	－
総合計		2	－	18,825	－	3	－	6,430	－

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	－	18,825	－
国内その他	－	－	－	－
国内合計	2	－	18,825	－
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	－	－	－	－

（ファンド運用業）

①契約資産状況（2022年3月末現在）　（金額単位：百万円）

		投資運用	投資助言
		金　額	金　額
国内	ファンド運用	35,337	－
	その他	－	－
	国内　合計	35,337	－
		－－	－
海外	ファンド運用	－	－
	その他	－	－
	海外　合計	－	－
		－	－
総合計		35,337	－

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、__件。

②投資対象別運用状況（2022年3月末現在）　（金額単位：百万円）

	国内株式特化	国内その他	海外株式特化	海外その他	グローバル株式特化	グローバルその他
件数	－	9	－	－	－	－
金額	－	35,337	－	－	－	－

８．運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

不動産と金融の豊富なノウハウ融合の下、不動産ファンドの組成から出口まで、独自の強みを生かしたサービスを提供いたします。

	業務内容	強み
ファンド組成	• 物件の探索 • 投資戦略の立案 • レンダー等関係者のアレンジメント • デューディリジェンス • クロージング実務	• 豊富なネットワークを活用した幅広い不動産の情報収集力。 • 不動産の目利きによる物件選定力。 • 投資家のニーズに合わせたオーダーメイドの投資提案力。 • 国内外金融機関との強いリレーション。
期中運営	• リーシング戦略の立案 • 適切なコスト管理 • 戦略的な修繕計画の策定 • キャッシュフロー管理 • 投資家等関係者への報告	• 適切な運用戦略の立案と確かな実行力。 • スポンサーと協業することでAM・PM・BM一体となった効率的な運営が可能。 • 金融に精通した社員による金融機関との折衝力。 • 正確なレポーティング能力。
出口戦略	• 売却戦略の立案 • マーケティング分析 • 売却候補先との交渉 • リファイナンスのアレンジメント • ファンドリストラクチャリングの提案	• 相対での売却から入札形式の売却まで幅広い売却実績。 • 豊富なネットワークを活用した、購入ニーズの発掘力。 • リファイナンス・リストラクチャリングを実現させる企画力。

９．投資に関する意思決定プロセス

当社の運用する投資対象資産は不動産（不動産を原資産とする有価証券を含む）ですが、投資に関する意思決定プロセスは、原則として以下のとおりです。

(1) 不動産投資運用業務を遂行するに際して不動産を購入する場合、資金調達をする場合、再委託先等を選定する場合、不動産投資運用業務を受託したファンドの年間計画における当社の意思決定はアセットマネジメント部又は資産企画事業部が起案した上で、不動産投資運用業務を遂行するに際して不動産を売却する場合の当社の意思決定はアセットマネジメント部が起案した上で、コンプライアンス委員会、投資委員会、代表取締役の順に審査し決裁するものとする。

(2) 不動産の取得に際しては、ＥＲを取得した上で、当社の定める事項に基づき遵法性を審査するものとし、鑑定評価を取得するものとする。

(3) コンプライアンス委員会においては、議決権を有するすべての委員の過半数の賛成により採択されるが、コンプライアンスオフィサー及び外部の有識者の賛成は必須とする。また、投資委員会においては、議決権を有するすべての委員の過半数の賛成により採択されるが、外部の有識者の賛成は必須とする。

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

報酬及び報酬の支払時期

投資運用業務及び投資助言業務に係る報酬及びその支払時期は、それぞれのお客様との交渉を通じて締結されるアセットマネジメント契約に基づき個別に定めています。なお、想定される報酬及びその支払時期は概ね以下の通りです。

（1）基本運営報酬・・・・・・年間で対象となる資産価格の0.3%～0.5%程度
（2）インセンティブ報酬・・・お客様に生じた利益が事前に定めた想定を超過した場合、
当該超過額の10%～20%程度
（3）売却関連報酬・・・・・・顧客資産の売却に係る報酬として資産価格の0.3%～1.5%程度

11. その他、特記事項

会社名　マリモ・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1-1-21　新虎ノ門実業会館5階

電話　03-6205-4755　ファックス　03-6205-4756

HPアドレス　https://marimo-am.co.jp/

代表者　代表取締役　北方隆士

金融商品取引業登録番号　関東財務局長（金商）第2885号　登録年月日　平成27年12月17日

協会会員番号　012-02929

業務開始年月　平成27年6月2日　資本金　1億円

作成部署　財務管理部　電話　03-6205-4755

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
	本店	東京都港区虎ノ門1-1-21　新虎ノ門実業会館5階

３．主な株主

株主名	議決権保有比率
株式会社マリモホールディングス	100%
	%
	%
	%
	%

株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

４．財務状況（直近３年度分）　（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2021年　7月期	0	268	104	69	270
2020年　7月期	0	253	102	69	312
2019年　7月期	0	200	59	39	297

５．組織

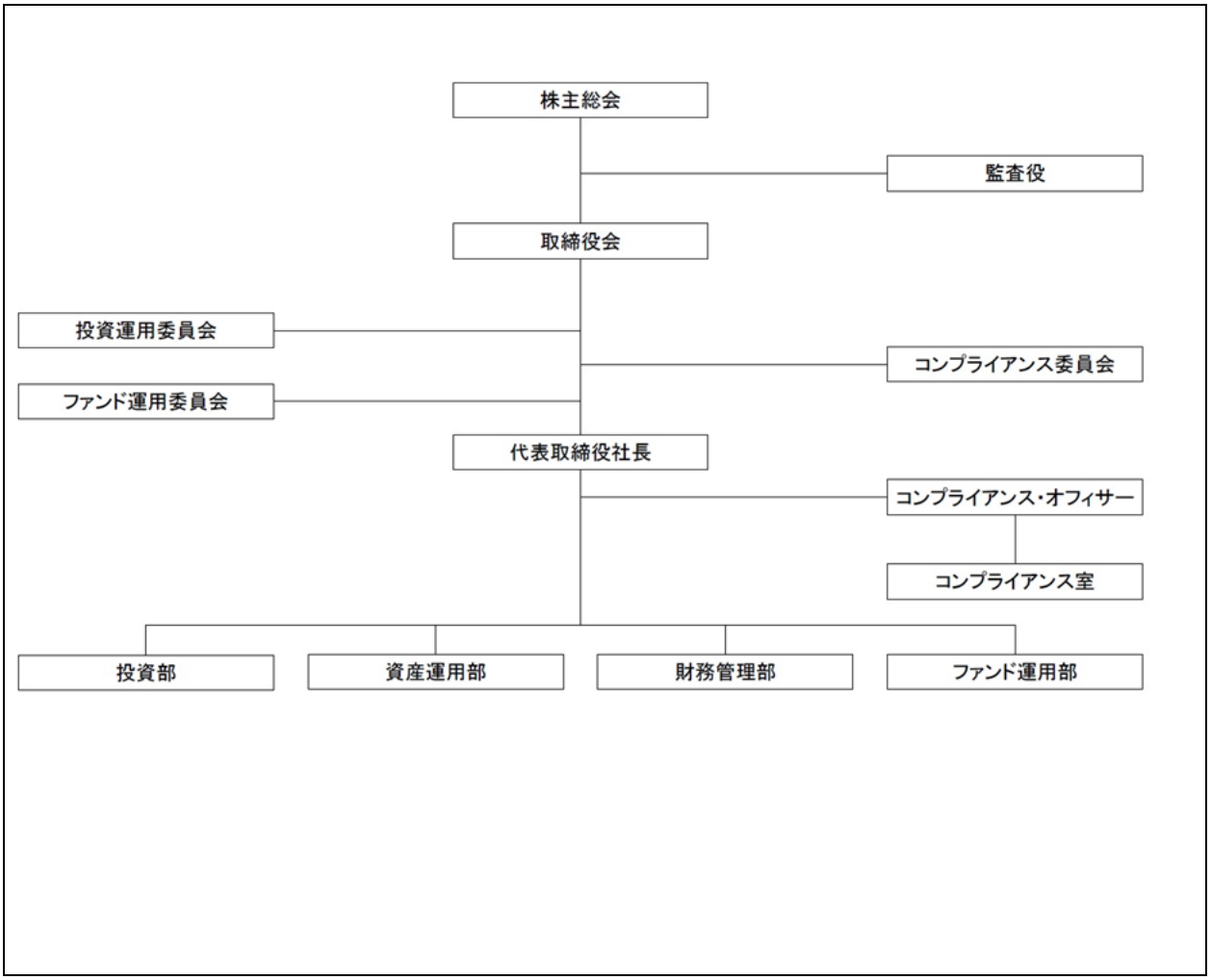
①役職員総数　17　名

②運用業務従事者数　6　名

内 ファンド・マネージャー数　2　名、平均経験年数　6　年　0　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＞


株主総会
監査役
取締役会
投資運用委員会
コンプライアンス委員会
ファンド運用委員会
代表取締役社長
コンプライアンス・オフィサー
コンプライアンス室
投資部
資産運用部
財務管理部
ファンド運用部

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	－	4,480	－	－	－	－	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	国内　合計	1	－	4,480	－	－	－	－	－
海外	不動産関連有価証券	－	－	－	－	－	－	－	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	海外　合計	－	－	－	－	－	－	－	－
総合計		1	－	4,480	－	－	－	－	－

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	－	4,480	－
国内その他	－	－	－	－
国内合計	1	－	4,480	－
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）

マリモ・アセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、本資産運用会社が行う金融商品取引業の運営にあたっては、金融商品取引業の本旨に則し、投資法人又は私募ファンドのため忠実にかつ善良な管理者の注意をもって運用資産の運用その他の業務を遂行します。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に加えて、不動産等を主たる投資対象とする私募ファンド（以下「私募ファンド」といいます。）の運用等を行っております。

本資産運用会社は、こうした私募ファンドに係る運用業務を行い、複数業務を展開することで資産運用機能の多様化を図り、マリモ地方創生リート投資法人の資産運用会社として安定した経営基盤の構築と資産運用スキルの向上に資することができるものと考えております。

９．投資に関する意思決定プロセス

ファンド運用部長及び財務管理部長は、関連契約の定めに従い、必要な資産管理計画（以下「資産管理計画書」という。）を起案する。資産管理計画書は、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議される。コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、ファンド運用委員会に上程され、審議及び決議される。ファンド運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより策定又は変更されるものとする。

なお、コンプライアンス・オフィサーは、ファンド運用部長及び財務管理部長に対し修正及び再提出の指示をすることができ、コンプライアンス委員会は、ファンド運用部長及び財務管理部長に対し修正及び再上程又は廃案の指示をすることができる。

また、取締役会又はファンド運用委員会において必要と認めるときは、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻される。資産管理計画書が策定又は変更された場合、ファンド運用部担当者は、関連契約の定めに従い私募ファンドの営業者その他関連契約において定められる報告先に対して報告する。

10．運用受託報酬・投資助言報酬

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。

11．その他、特記事項

特になし

会社名　丸紅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一丁目6番1号　大手町ビル5階

電話　03-6256-0200　ファックス　03-3217-3310

HPアドレス　https://www.marubeni-asset.com

代表者　代表取締役　藏本　清登

金融商品取引業登録番号　関東財務局長(金商)第1914号　登録年月日　2008年6月20日

協会会員番号　012-02727

業務開始年月　2007年11月　資本金　0.5億円

作成部署　コンプライアンス部　電話　03-6256-0200

１．業の種別

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

２．主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

３．主な株主

株主名	議決権保有比率
丸紅株式会社	100%
	%
	%
	%
	%

株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

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	727	2,820	1,984	1,296	1,707
2021年3月期	247	2,035	1,285	825	1,236
2020年3月期	86	2,123	1,450	930	1,340

５．組織

①役職員総数　50　名

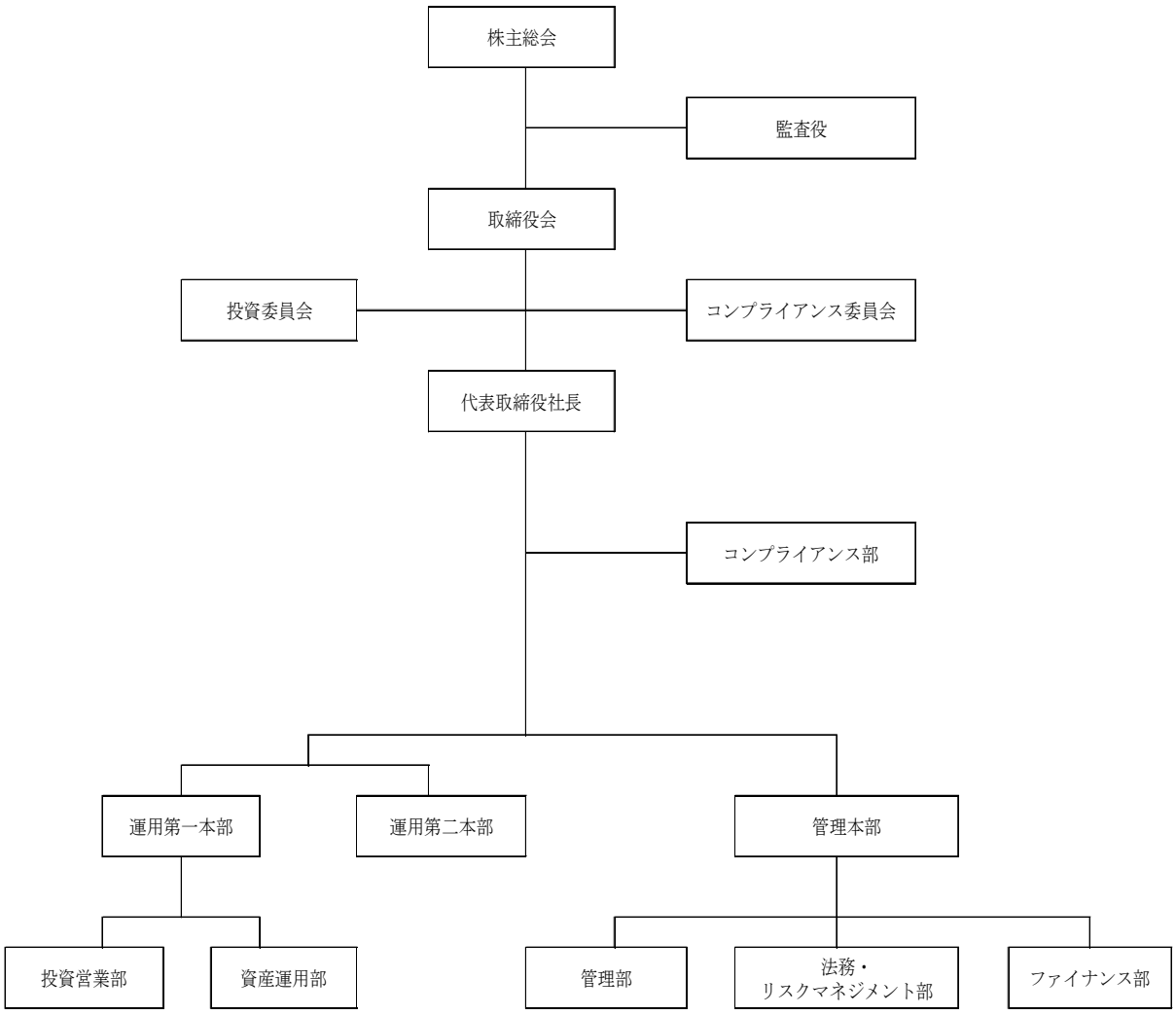
②運用業務従事者数　32　名

内 ファンド・マネージャー数　2　名、平均経験年数　22　年　6　ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数　20　名

＜組織図＞

2022年3月末日現在



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	4	2	3,061	834	7	0	136,750	0
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	国内　合計	4	2	3,061	834	7	0	136,750	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		4	2	3,061	834	7	0	136,750	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	4	2	3,061	834
国内その他	－	－	－	－
国内合計	4	2	3,061	834
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）

■投資家利益の最大化

当社は丸紅グループが培ってきた不動産開発・投資・運用に関する多種多様な知識と経験を最大限活かし、投資家のニーズに合った優良な投資機会を提供すると共に、堅実なアセットマネジメントサービスを提供することで預かり資産の収益性を高めることにより投資家利益の最大化を図ります。

■コンプライアンスおよびリスク管理を徹底する内部管理体制

高い企業倫理観に基づき、あらゆる法令規則等の遵守はもとより、コンプライアンスおよびリスク管理体制を確立し、社会からの信頼と投資家からの高い支持を得るために、常に誠実かつ公正に業務を遂行し、信頼の維持に努めます。

■高度な専門性を備えたプロフェッショナル集団

不動産投資におけるあらゆるプロセスにおいて最善のソリューションを提供するべく、常に自己研鑽に努め、高度で専門的な知識に支えられたアセットマネジメントサービスを提供することを目指します。

■社会への貢献

企業の社会的責任として、クオリティの高いアセットマネジメントサービスの提供を通じ、地域や安全や環境への配慮に積極的に関与、実践していきます。

９．投資に関する意思決定プロセス

■運用の方針、運用資産の取得、売却及び賃貸、管理等に関する意思決定プロセス

①起案部
↓
②ｺﾝﾌﾟﾗｲｱﾝｽ部長　【法令等の遵守、ｺﾝﾌﾟﾗｲｱﾝｽ上の問題の有無確認】
↓
(③ｺﾝﾌﾟﾗｲｱﾝｽ委員会)【ｺﾝﾌﾟﾗｲｱﾝｽ部長が付議する必要があると判断した場合開催。審議･決議】
↓
④投資委員会　【審議・決議】
↓
⑤取締役会・投資法人【報告・決議】（資産運用を行う投資法人の役員会承認を要する場合、事前承認を得る）

※審議の結果承認されなかった場合、中止又は内容変更の指示を行う。

■運用資産の取得に関する運用体制（情報配分基準）
（資産運用を行う投資法人と私募ファンド間の優先順位）

①物件情報入手・一次管理：全ての物件　（運用第一本部投資営業部）
↓
②第一順位　：本投資法人　（運用第一本部投資営業部）
↓
③第二順位　：私募ファンド（運用第二本部）

※但し、物件の売主、私募ファンドの投資家等より取得候補者が指定されている物件情報については、例外的に、当該取得候補者である私募ファンドに当該物件情報を提供する。

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関わる報酬額・報酬料率は、運用資産の規模・立地・用途・業務内容等を踏まえ、契約ごとに顧客と協議の上、契約締結時に決定します。
報酬体系は以下の3つに大別されます。

①資産の取得時
②資産の運用時
③資産の売却時

11. その他、特記事項

当社は、丸紅株式会社100%出資子会社として2007年11月に設立され、従来丸紅で展開してきた不動産私募ファンドの組成及び運営に係る実績を積んで参りました。
長期安定運用を求める機関投資家に新たな投資機会を提供するため、非上場オープンエンド型私募リート「丸紅プライベートリート投資法人」を組成し、2014年9月に運用を開始しました。

会社名　みずほ不動産投資顧問株式会社

所在地　〒 100-8176　東京都千代田区大手町一丁目5番5号　大手町タワー16階

電話　03-5220-3801　ファックス　03-5220-3808

HPアドレス　https://www.mizuho-rem.co.jp/

代表者　代表取締役　　今西 敏

金融商品取引業登録番号　関東財務局長(金商)第1915号　登録年月日　平成20年6月20日

協会会員番号　012-02056

業務開始年月　平成19年9月20日　資本金　1億円

作成部署　コンプライアンス・リスク管理部　電話　03-5220-3801

１．業の種別

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

２．主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

３．主な株主

株主名	議決権保有比率
みずほリアルティOne株式会社	100%
	%
	%
	%
	%

株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

４．財務状況（直近３年度分）　（単位：百万円）

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年３月期	3,055	3,055	1,742	1,110	2,367
2021年３月期	1,927	1,927	958	632	2,456
2020年３月期	1,706	1,706	1,282	839	3,023

５．組織

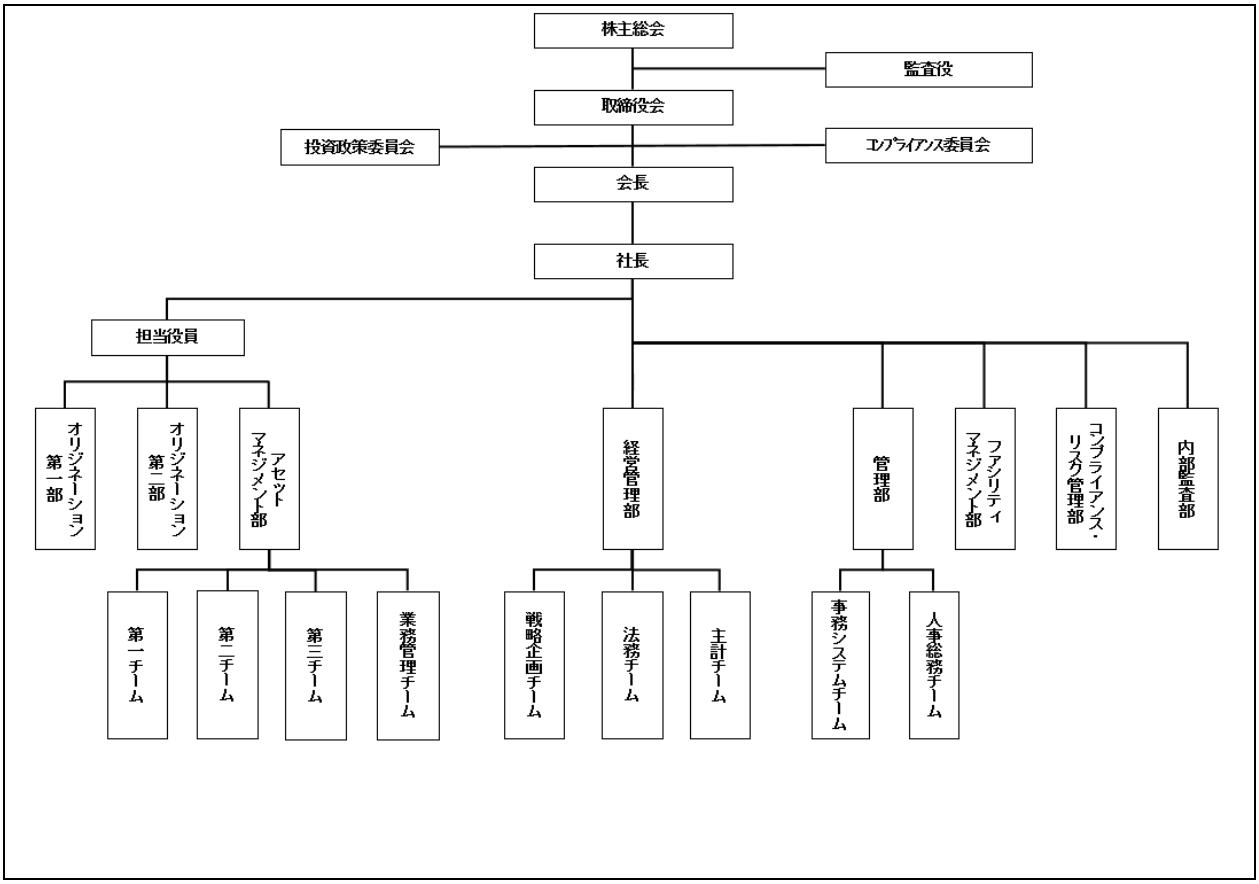
①役職員総数　70　名

②運用業務従事者数　22　名

内 ファンド・マネージャー数　1.0　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　18　名

＜組織図＞（2022年3月末現在）



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	25	2	183,443	4,533	69	26	1,631,242	642,404
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	国内　合計	25	2	183,443	4,533	69	26	1,631,242	642,404
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		25	2	183,443	4,533	69	26	1,631,242	642,404

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	25	2	183,443	4,533
国内その他	－	－	－	－
国内合計	25	2	183,443	4,533
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）

私たちは不動産の新たな価値を創造します。

当社は、金融商品取引法の施行に伴い2007年に設立された不動産私募ファンドの運用会社です。2015年には、当社の親会社であるみずほリアルティOne株式会社を通じ、みずほ信託銀行株式会社が100%出資する運用会社となりました。

私たちは、これまでの実績に裏付けられた独自のノウハウ等を活かし、国内外の投資家に対し、以下のような特色を持ったアセットマネジメント事業を行っております。

Over 1,000 billion (JPY) × Over 10 Years

～設立から10年超、累積運用額1兆円超の実績に裏付けられたアセットマネジメントノウハウ～

－私たちは、2002年（※）の事業開始以来、日本の不動産証券化市場の創生・拡大・成熟とともに、多様な投資基準、投資対象に応じたファンドの組成実績を蓄積してまいりました。

（※）当社事業の元となる旧SIAの創立年。

Creativity × Realization

～的確なビジネスプランの立案能力およびその実行力～

－様々なアセットタイプ、投資形態、そして開発等で培ったノウハウ・経験をもとに、投資のパフォーマンスを最大化させるための創造的なアセットマネジメントサービスを提供します。

Engineering × Value＋

～建築に精通したチームによる、実績に基づく確かな価値の向上～

－総合建設会社・設計事務所出身者をはじめとするメンバーの専門的な知識と1万件にのぼる蓄積した工事実績データベースを活用し、技術面から資産価値の最大化を図ります。

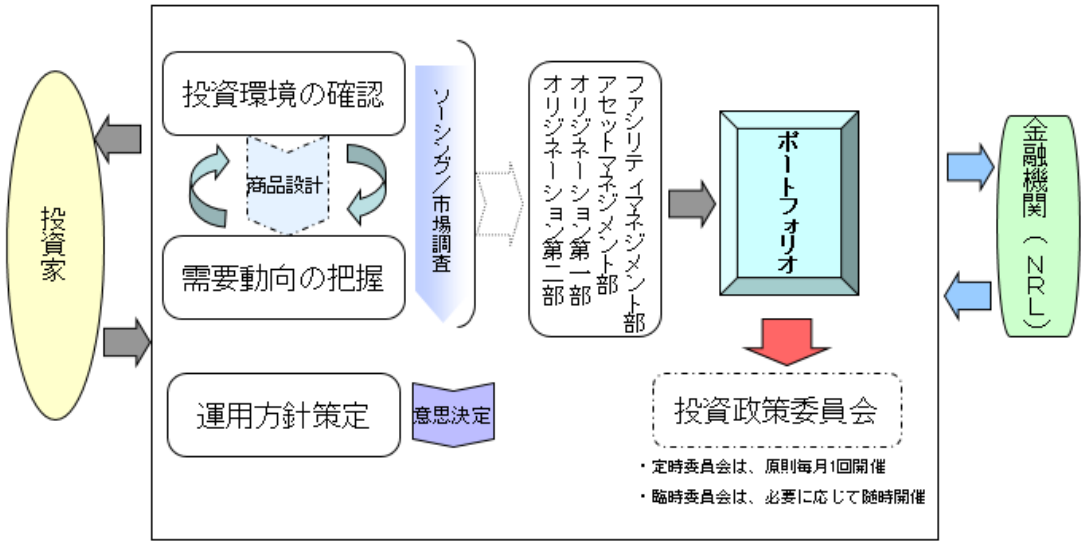
Real Estate × Finance

～不動産と金融の融合により生み出される付加価値～

－みずほフィナンシャルグループが有する広大なグループ顧客基盤から得られる情報や取引先の売却ニーズ、および金融サービスのリソースの活用により、国内外投資家の皆様へ幅広いニーズに応える商品ラインアップを通じて投資機会とアセットマネジメントサービスを提供します。

総合金融コンサルティンググループを目指すみずほフィナンシャルグループの一員として、グループの持つ金融機能を活用しながら、社内の一人ひとりの「個」の力をあわせた高い技術力や戦略的な企画力と実行力を持つ「組織」であり続け、投資家の皆さまからお預かりした資産の価値向上・新たな付加価値の創造を行う不動産アセットマメジメント会社として、今後も不動産投資市場を通じた経済・社会への持続的かつ安定的な貢献を実現できるよう取り組んでまいります。

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

＜運用業務の報酬体系＞

（１）期中運用報酬
投資物件の運用期間中、以下の算式によって算出される合計額を顧客より受領する予定としています。
投資物件の取得元本（投資物件が信託受益権であるときは、その信託元本）×料率
（年あたり料率：０．０％　～　１．５％　程度）

（２）アクイジション報酬
投資物件の取得時に、投資物件毎に、以下の算式により計算される金額を顧客より受領する予定としています。
本件投資物件の取得元本×料率（料率：０．０％　～　３．０％　程度）

（３）ディスポジション報酬
投資物件の売却時に、以下の算式により算出される金額を顧客より受領する予定としています。
投資物件の売買代金額×料率（料率：０．０％　～　１．５％　程度）

（４）インセンティブ報酬
投資終了時に、一定の投資リターン水準（又は投資物件の売却価格の水準）を定め、その水準を超過する利益額に料率を乗じた金額を顧客より受領する予定としています。
（料率：０．０％　～　５０％　程度）

＜運用報酬の支払時期＞

（１）期中運用報酬
１ヶ月毎、３ヶ月毎、もしくは６ヵ月毎を基本とし、個別契約ごとに定める日としています。

（２）アクイジション報酬
投資物件の取得時に、個別契約ごとに定める内容に従い顧客より受領する予定としています。

（３）ディスポジション報酬
投資物件の売却時に、個別契約ごとに定める内容に従い顧客より受領する予定としています。

（４）インセンティブ報酬
匿名組合契約の終了時に、個別契約ごとに定める内容に従い顧客より受領する予定としています。

＜投資助言の報酬体系及び支払い時期＞

（１）報酬体系
助言の対象となる投資の型及び顧客の利益を勘案し、顧客との事前の交渉により決定します。
基準報酬額は顧客の契約資産の額に対して、一定の率を乗じて得た額又は諸経費相当額に一定の利益額（諸経費相当額に対して一定の率を乗じて得た額を加算して算出した額）を加算した額とします。

（２）成功報酬
事前に顧客との個別の交渉により決定した額とします。

（３）支払時期
事前に顧客との個別の交渉により決定した時期とします。

社名　三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社

所在地　〒 101-0054　東京都千代田区神田錦町三丁目１１番１号

電話　03-3518-6951　ファックス　03-3518-6956

HPアドレス　http://www.smtreim.jp/

代表者　代表取締役社長　　名取　秀彦

金融商品取引業登録番号　関東財務局長(金商)第823号　登録年月日　平成19年９月30日

協会会員番号　011-01477

業務開始年月　平成17年12月　資本金　３億円

作成部署　企画管理部　電話　03-3518-6954

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
三井住友信託銀行株式会社	100.0%
	%
	%
	%
	%

株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

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・ﾌｧﾝﾄﾞ運用部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
2022年３月期	806	806	270	187	4,352
2021年３月期	680	680	197	136	4,302
2020年３月期	658	658	195	135	4,301

５．組織

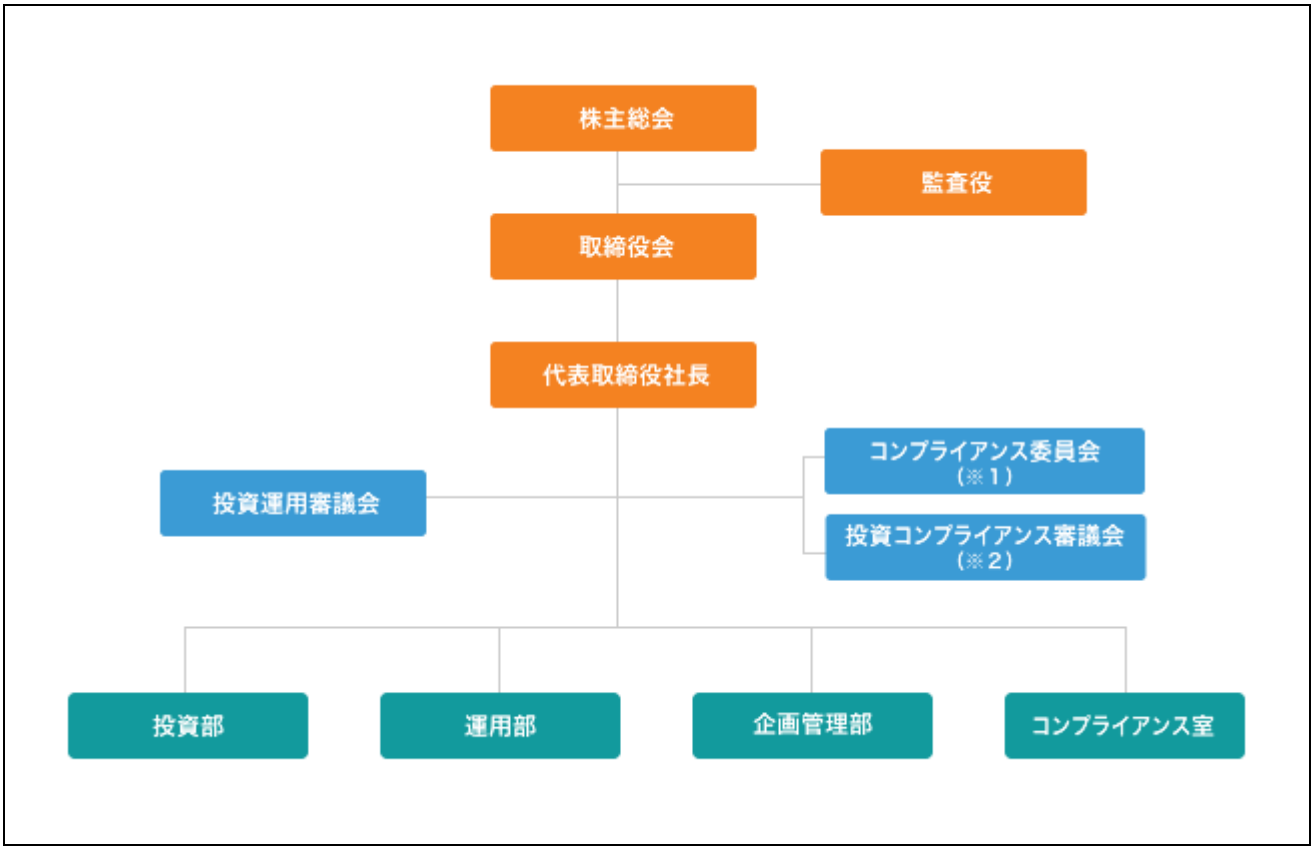
①役職員総数　32　名

②運用業務従事者数　14　名

内 ファンド･マネージャー数　　名、平均経験年数　　年　　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　12　名

＜組織図＞



※1 コンプライアンス委員会 … 会社運営全般に関するコンプライアンス状況の確認を行います。

※2 投資コンプライアンス審議会 … ファンドの業務執行に関するコンプライアンス状況の確認を行います。

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	24	2	200,044	1,057	8	－	92,877	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	国内　合計	24	2	200,044	1,057	8	－	92,877	－
海外	不動産関連有価証券	－	－	－	－	－	－	－	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	海外　合計	－	－	－	－	－	－	－	－
総合計		24	2	200,044	1,057	8	－	92,877	－

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	24	2	200,044	1,057
国内その他	－	－	－	－
国内合計	24	2	200,044	1,057
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	－	－	－	－

（ファンド運用業）

① 契約資産状況（2022年３月末現在）　（金額単位：百万円）

		投資運用	投資助言
		金　額	金　額
国内	ファンド運用	5,000	
	その他		
	国内　合計	5,000	

海外	ファンド運用		
	その他		
	海外　合計		

総合計	5,000	

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

②投資対象別運用状況（2022年３月末現在）　（金額単位：百万円）

	国内株式特化	国内その他	海外株式特化	海外その他	グローバル株式特化	グローバルその他
件数		1				
金額		5,000				

８．運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

当社は、2012年4月1日の三井住友トラスト・ホールディングス傘下の信託銀行３行統合に合わせて、住友信託銀行グループの住信不動産投資顧問株式会社と中央三井信託銀行グループの中央三井トラスト・リアルティ株式会社を事業統合し、「三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社」として三井住友信託銀行100％出資によりスタートいたしました。

不動産証券化業務のパイオニアである信託銀行が長年培ってきた不動産仲介、管理運営、証券化サービス等の機能を活用し、選別したオフィスビル、共同住宅、商業施設等の優良資産への分散投資による安定的収益獲得を投資戦略とする投資助言又は投資運用を行い、不動産投資マーケットにおける信託銀行系投資顧問会社として、投資家の皆様のニーズにお応えしたサービスを提供してまいります。

９．投資に関する意思決定プロセス

運用資産の取得、運用及び売却に関する主な意思決定プロセスは以下の通りです。

①投資運用部署による取得計画書、運用計画書、売却計画案等の立案

- 対象不動産のデューディリジェンスを行い、当該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、運用資産を選定します。
- ファンドの運用方針に基づき、中期及び年間の運用計画書を立案します。
- ファンドの運用方針に基づき、売却の時機、投資採算等、慎重な検討を行い、売却計画を立案します。

②投資運用審議会・投資コンプライアンス審議会による審議及び承認

- 投資運用審議会は、投資運用部署による各計画案について、ファンドの運用方針との整合性、投資採算等の観点から、総合的に審議し、決議します。
- 投資コンプライアンス審議会は、投資運用部署による各計画案について、法令等への適合性、利害関係人取引等、コンプライアンスの観点から審議し、決議します。

③代表取締役社長による重要性の判断・取締役会における決議

- 投資運用部署による各計画案について、代表取締役社長において重要であって取締役会の決議を要すると認めた場合、投資運用審議会及び投資コンプライアンス審議会の決議を経て、取締役会が決議することにより成立することとしています。

10．運用受託報酬・投資助言報酬

弊社が投資助言又は投資運用の対象とする不動産信託受益権等は、一般的に個別性が高く、また、それらを投資対象とするファンドにはお客様のニーズに応えた多様なスキーム・形態があります。

従って、弊社の投資助言業務・投資一任業務に係る報酬は、予め一律に定めることなく、個々のお客様との協議を通じ締結される投資顧問又は投資一任契約において、報酬の種類、額、計算方法及び支払時期を定めることとしています。

会社名　三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社

所在地　〒 103-0012　東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番8号人形町PREX4階

電話　03-3527-2830　ファックス　03-3527-2798

HPアドレス　https://corp.mitsui-x.com/

代表者　代表取締役社長　上野　貴司

金融商品取引業登録番号　関東財務局（金商）第3277号　登録年月日　2021/8/13

協会会員番号　012-02962

業務開始年月　2021/10　資本金　3.2億円

作成部署　業務部　電話　03-3527-2830

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
三井物産株式会社	52.8%
株式会社LayerX	35.2%
SMBC日興証券株式会社	4.9%
三井住友信託銀行株式会社	4.9%
JA三井リース株式会社	1.1%

株主名	議決権保有比率
株式会社イデラキャピタルマネジメント	1.1%
	%
	%
	%
	%

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	493	497	181	149	567
年　月期					
年　月期					

５．組織

①役職員総数　36　名

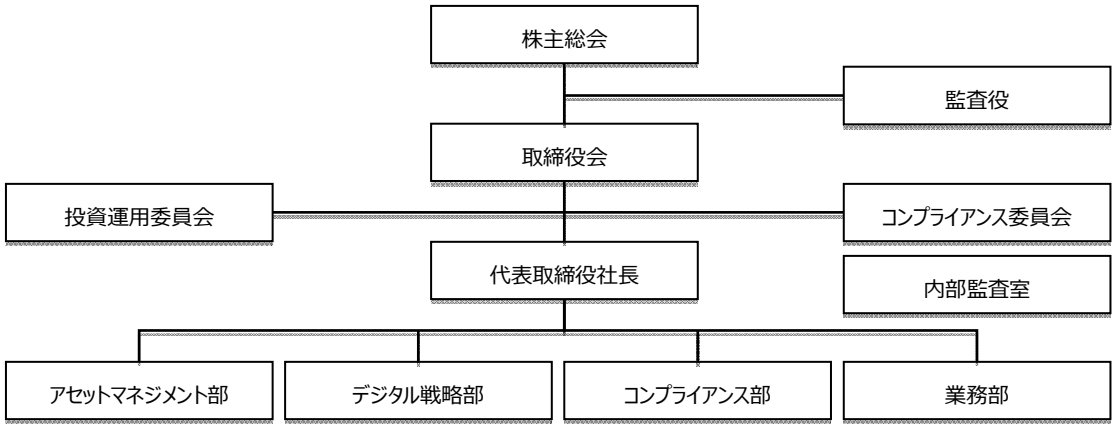
②運用業務従事者数　5　名

内 ファンド・マネージャー数　2　名、平均経験年数　6　年　11　ヵ月

③一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数　3　名

＜組織図＞

（2022年3月末現在）



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	11	－	54,790	－	－	－	－	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	国内　合計	11	－	54,790	－	－	－	－	－
海外	不動産関連有価証券	－	－	－	－	－	－	－	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	海外　合計	－	－	－	－	－	－	－	－
総合計		11	－	54,790	－	－	－	－	－

②投資対象別運用状況（　2022年3月末現在）　（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	11	－	54,790	－
国内その他	－	－	－	－
国内合計	11	－	54,790	－
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）

当社は安定した資産形成を望む投資家需要に応えるため、キャッシュフローが比較的安定し、相場変動の影響を受けにくい不動産やインフラ等の実物資産への投資機会を、デジタル技術を駆使して中間コストをできる限り抑え、透明性の高いデジタル完結のチャネルを通じて提供することを目的として、事業を推進しております。

９．投資に関する意思決定プロセス

当社の投資運用業においては、投資運用委員会において運用方針、投資一任契約締結の可否等につき審議を行った後、運用ガイドライン等に基づきアセットマネジメント部が運用を担当しています。投資運用委員会においては投資一任契約資産に関するリスク管理も行っています。また、利益相反、弊害行為などの問題がないよう、アセットマネジメント部から独立したコンプライアンス部において、モニタリングを実施しています。

10．運用受託報酬・投資助言報酬

原則は顧客との協議に基づき個別の状況を勘案し取り決めますが、基本となる報酬体系は以下の通りです。

(1) 資産取得報酬
取得資産の価額（取得価額等）の総額に、2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。
(2) 期中運用報酬
取得後の資産について、資産の価額（取得価額等）の総額に2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とする。
(3) 資産売却報酬
資産の価額（売却価額等）の総額に、2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。
(4) 成功報酬
顧客との間で予め設定されたIRR（内部収益率）等の運用成績指標を上回る運用収益を顧客が享受した場合において、当該差益分に対して顧客と協議のうえ決定した一定率を乗じて得た金額とする。

11．その他、特記事項

会社名　三井物産リアルティ・マネジメント株式会社

所在地　〒 101-0065　東京都千代田区西神田三丁目2番1号 13階
電話　(03)-5210-8940(代表)　ファックス　(03)-5210-8945
HPアドレス　http://www.mbrm.co.jp/jp
代表者　代表取締役社長　大矢　孝

金融商品取引業登録番号　関東財務局長(金商)第1645号　登録年月日　平成19年9月30日
協会会員番号　012-02018
業務開始年月　平成19年6月7日　資本金　1億円
作成部署　コンプライアンス・オフィサー　電話　(03)-5210-8941

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、子会社、提携企業等無し

３．主な株主

株主名	議決権保有比率
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	100%
	%
	%
	%
	%

株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

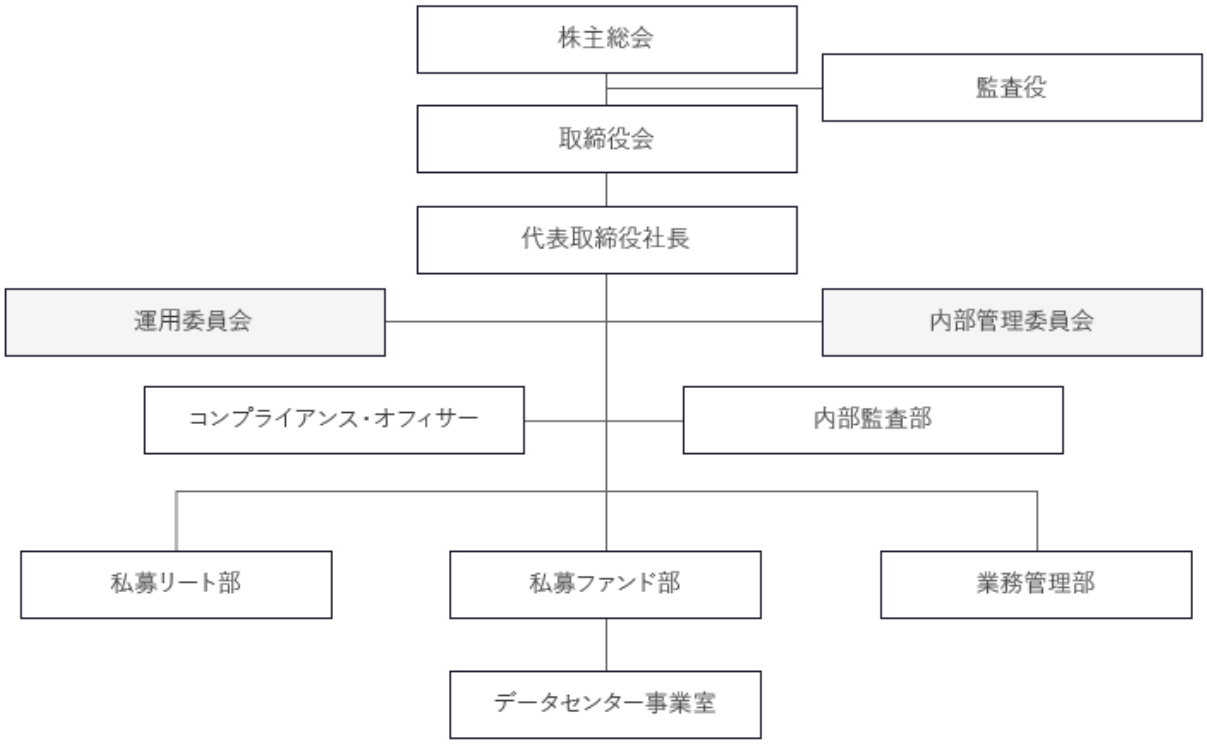
４．財務状況（直近３年度分）　（単位：百万円）

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	847	1,595	1,149	751	1,140
2021年3月期	381	1,007	690	451	840
2020年3月期	813	1,991	1,707	1,116	1,505

５．組織
①役職員総数　31　名
②運用業務従事者数　22　名
内 ファンド・マネージャー数　2　名、平均経験年数　4　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　15　名

＜組織図＞

（2022年4月1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	4	－	21,193	－	9	－	43,193	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	国内　合計	4	0	21,193	0	9	0	43,193	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		4	0	21,193	0	9	0	43,193	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	4	－	21,193	－
国内その他	－	－	－	－
国内合計	4	0	21,193	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

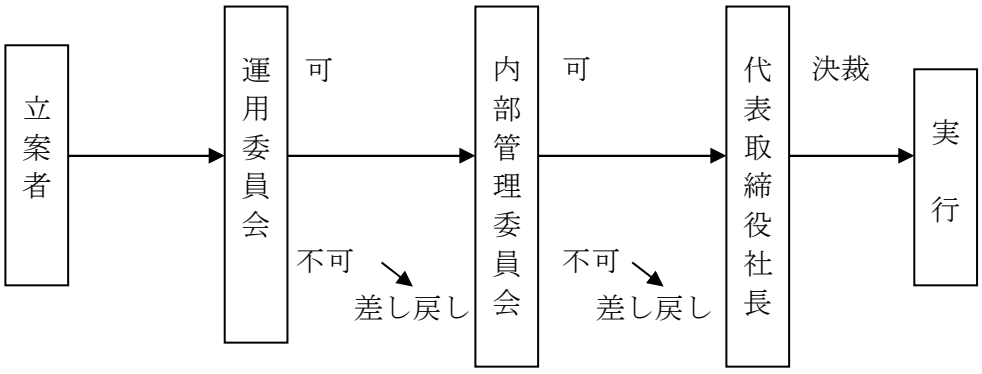
８．運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

１．特定投資家(プロ投資家)向けの不動産私募ファンド運営による投資一任業務の受託を主たる事業としています。
２．三井物産グループの様々な業界へのネットワークを活かした総合型のアセット･マネジメント会社として、事業性･専門性の高い不動産ファンドの運営を行う他、グループ外の多数のパートナーとの連携により、一層の事業展開を図ってまいります。
３．当初は物流施設を対象とした私募ファンド事業が中心でしたが、その後オフィスビル・商業施設・ホテル・共同住宅・底地・開発ファンド等に対象を広げ、また2018年には私募リートの運用を開始しました。幅広いアセットクラスを対象とする私募不動産ファンド事業会社として、投資家様のニーズに沿った優良な不動産投資機会を提供致します。
４．金融商品取引業者として不動産等のアセットマネジメントに携わる当社は、投資家視点でのBest Practiceを追求し、適切な資産運用施策の遂行を通じた運用収益の最大化に努めて、投資家の皆様をはじめとする様々なステークホルダーから信頼され続ける企業であるよう最善を尽くします。
５．三井物産グループの一員として、相対的に有利な資金調達環境を生かした優良物件への投資に注力いたします。

９．投資に関する意思決定プロセス

１．資産の運用に係る投資の基本方針の決定
(1) 不動産に係る投資運用に関する会社の基本方針を定めた社内規程「投資運用規程」及び具体的な指針を定めた「運用ガイドライン」が取締役会決議により承認されます。
(2) この基本方針と具体的指針に沿った個別の不動産の運用に係る意思決定は、運用担当部が作成する「運用･管理計画書」等について外部専門家委員を含む「運用委員会･内部管理委員会」の審議で可とされた場合に代表取締役社長の決裁により決定されます。運用委員会は個別物件の取得･売却、運用･管理計画書作成等の事案がある月に開催され、内部管理委員会は原則として毎月開催されます。

2. 個別の不動産の運用に係る意思決定の業務フロー



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

原則は顧客との協議に基づき個別の状況を勘案し取り決めますが基本となる報酬体系は以下の通りです。

１．投資一任業務の受託報酬

(1) 期中運用報酬
取得後の不動産について、不動産の価額(取得価額等)の総額に2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とする。
(2) 資産取得報酬
不動産の価額(取得価額等)の総額に、2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。
(3) 資産売却報酬
不動産の価額(売却価額等)の総額に、2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。
(4) 成功報酬
顧客との間で予め設定されたIRR(内部収益率)等の運用成績指標を上回る運用収益を顧客が享受した場合において、当該差益分に対して顧客と協議のうえ決定した一定率を乗じて得た金額とする。

２．投資助言業務の助言報酬

(1) 期中報酬
取得後の有価証券について、その価額(取得価額等)の総額に2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とする。
(2) 取得時報酬
有価証券の価額(取得価額等)の総額に2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。
(3) 売却時報酬
有価証券の価額(売却価額等)の総額に2.0%程度を上限とする料率を乗じて得た金額とする。
(4) 成功報酬
顧客との間で予め設定されたIRR(内部収益率)等の運用成績指標を上回る運用収益を顧客が享受した場合において、当該差益分に対して顧客と協議のうえ決定した一定率を乗じて得た金額とする。

11. その他、特記事項

三井物産リアルティ・マネジメント株式会社は、三井物産グループ100%出資会社として、平成19年6月に設立され、従来三井物産で展開してきた不動産私募ファンド運用事業を承継しております。三井物産グループ全体で培ってきた知見・実績を活かし、幅広いアセットクラスを対象とする不動産アセットマネジメント会社として、不動産金融市場の健全な発展に貢献し、社会的意義のある存在として志を高く、全てのステークホルダーに役に立つ仕事を追求して参ります。

当社は「Fairであること」、「謙虚であること」を役職員一同が常に心がけ、投資家保護のマインドを忘れず、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則と位置づけて真摯な業務運営に努めております。

会社名　三井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１－４－１

電話　03-3246-3920　ファックス　03-3246-6110

HPアドレス　https://www.mfia.co.jp/

代表者　代表取締役社長　　冨川　秀二

金融商品取引業登録番号　関東財務局長(金商)第1084号　登録年月日　2007年9月30日

協会会員番号　012-02003

業務開始年月　1998年７月31日　資本金　4.9億円

作成部署　業務部　電話　03-3246-3920

１．業の種別

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

２．主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
なし		

３．主な株主

株主名	議決権保有比率
三井不動産株式会社	100%
	%
	%
	%
	%

株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

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	576	3,640	2,172	1,500	9,360
2021年３月期	805	3,745	2,337	1,622	8,995
2020年３月期	808	4,735	3,287	2,263	8,957

５．組織

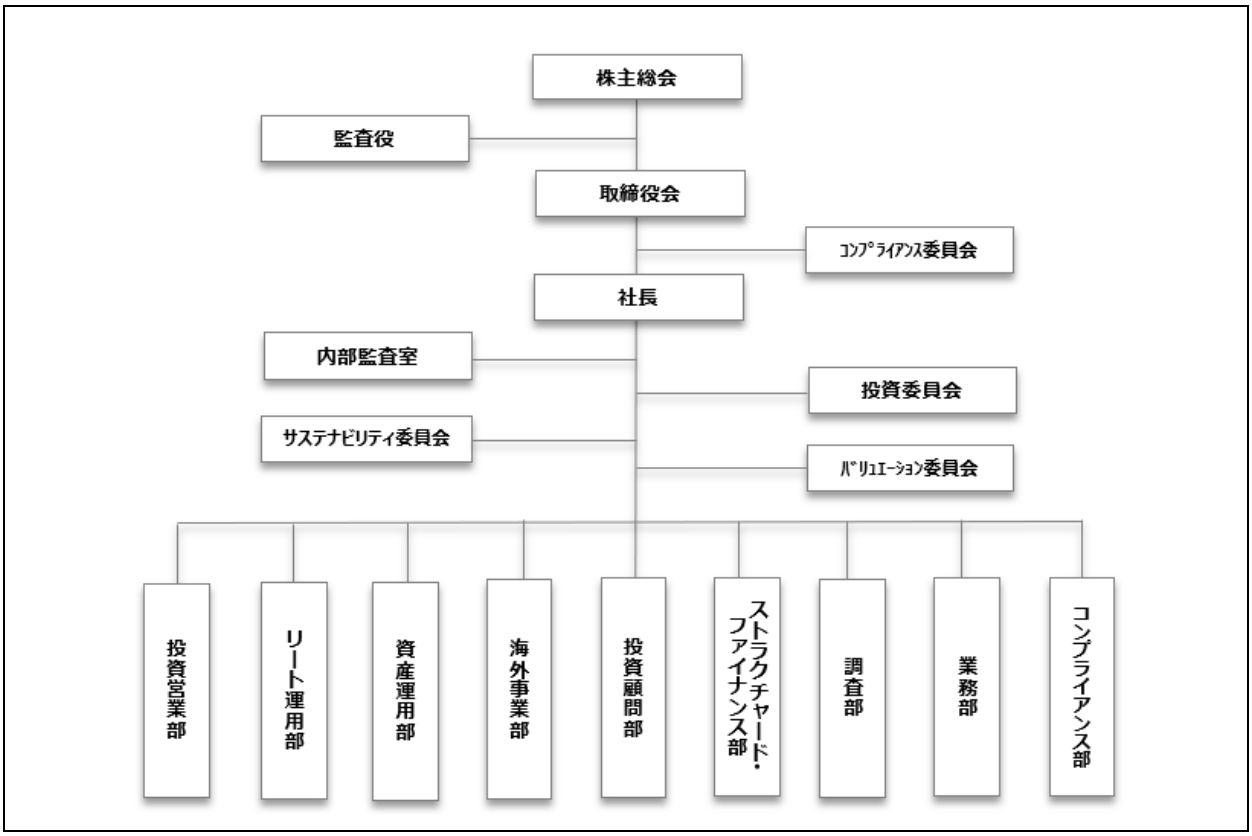
①役職員総数　78　名

②運用業務従事者数　23　名

内 ファンド・マネージャー数　8　名、平均経験年数　29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　41名

＜組織図＞


株主総会
監査役
取締役会
ｺﾝﾌﾟﾗｲｱﾝｽ委員会
社長
内部監査室
投資委員会
サステナビリティ委員会
ﾊﾞﾘｭｴｰｼｮﾝ委員会
投資営業部
リート運用部
資産運用部
海外事業部
投資顧問部
ストラクチャード・ファイナンス部
調査部
業務部
コンプライアンス部

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	0	236,514	0	1	0	14,100	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	国内　合計	10	0	236,514	0	1	0	14,100	0
海外	不動産関連有価証券	－	－	－	－	1	0	21,647	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	海外　合計	0	0	0	0	1	0	21,647	0
総合計		10	0	236,514	0	2	0	35,747	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	236,514	0
国内その他	－	－	－	－
国内合計	10	0	236,514	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）

私たちは、1997年、不動産ビジネスの環境変化と不動産投資市場の到来をいち早く予見し、他に先駆けて本格的な不動産投資顧問会社を立ち上げました。以来、日本の不動産事業における先駆けとして、不動産投資に関する諸制度の整備や市場環境の変化に対応しながら、日本の不動産投資事業を常にリードしてまいりました。

不動産投資事業には、プロフェッショナルに徹した知識・ノウハウを基盤とした明確な戦略と、それを達成するための確かな実践力が必要です。私たちは三井不動産グループに蓄積された不動産に関する豊富な専門知識・ノウハウ・ネットワークを活用しながら、投資家の皆様に優良な投資機会と堅実なアセットマネジメントサービスを提供してまいります。

2012年３月には、長期の投資を志向される投資家の皆様のニーズにお応えして、非上場オープンエンド型私募リート「三井不動産プライベートリート投資法人」を組成し、運用を開始しました。また、2018年３月には、新たに海外不動産投資ファンドの運用を開始しました。

投資家の保護や公正な取引確保の重要性が増しており、弊社も経営方針の一つとして、コンプライアンスの徹底を掲げ、投資家の皆様の「信頼」に応えるべく、不断の努力を重ね、さらには健全な業界の発展にも貢献していく所存でございます。

９．投資に関する意思決定プロセス

（１）投資委員会

当社が運用を受託している不動産投資ファンド等が行う、不動産投資物件の取得・売却・運営等に関する重要事項は、投資委員会にて審議し決定します。

委　　員：社長（委員長）、常務取締役、投資営業部長、海外事業部長、リート運用部長、資産運用部長、ストラクチャード・ファイナンス部長、投資顧問部長、調査部長、業務部長、チーフ・コンプライアンス・オフィサー

決定方法：委員の過半数の出席かつ委員の過半数の賛成（ただし、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは議決権を持たず、コンプライアンス上問題があると判断した場合の審議中断の権限を有する。）

（２）コンプライアンス委員会

当社が運用を受託している不動産投資ファンド等が行う利害関係者取引については、コンプライアンス委員会での審議、承認を条件とします。

委　　員：社長、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）、社外専門家２名の計４名

決定方法：原則として委員全員の出席かつ委員全員の賛成

10. 運用受託報酬・投資助言報酬

（運用受託報酬・投資助言報酬）

1　投資一任業務ならびに継続的な投資助言業務に関わる報酬体系は、以下の取得時報酬、期中報酬、売却時報酬の組み合わせとし、業務内容・業務ボリューム・総契約金額などを勘案して、契約ごとに顧客と協議のうえ定める額とする。

①取得時報酬

対象資産が不動産信託受益権の場合は、当該不動産信託受益権の取得価格に1.0%の料率を乗じた額を上限とする。

対象資産が不動産信託受益権を出資対象事業とする集団投資スキーム持分又は不動産若しくは不動産信託受益権に対する投資に関連する優先出資証券の場合は、当該不動産若しくは不動産信託受益権の評価額に当該集団投資スキーム持分若しくは優先出資証券の持分割合を乗じたものに、1.0%の料率を乗じた額を上限とする。

②期中報酬

対象資産の取得価格に1.0%の料率を乗じた額を年額の上限とする。ただし、1物件あたりの取得金額が6億円を下回る物件については、600万円を年額の上限とする。

③売却時報酬

対象資産が不動産信託受益権の場合は、当該不動産信託受益権の売却価格に1.5%の料率を乗じた額を上限とする。ただし、1物件あたりの売却金額が10億円を下回る物件については、1500万円もしくは売却価格に3.0%を乗じた額のうちいずれか低い方を上限とする。

対象資産が不動産信託受益権を出資対象事業とする集団投資スキーム持分又は不動産若しくは不動産信託受益権に対する投資に関連する優先出資証券の場合は、当該不動産若しくは不動産信託受益権の評価額に当該集団投資スキーム持分若しくは優先出資証券の持分割合を乗じたものに、1.5%の料率を乗じた額を上限とする。

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する。

2　上記報酬の他に、信託受益権の取得時並びに売却時に、あらかじめ顧客に説明を行ったうえで、当社が信託受益権の媒介・代理業務を受託することができる。この場合の媒介・代理報酬は、上記取得時若しくは売却時報酬と合わせて、対象資産の取得価格・売却価格に対して、代理の場合は6.0%、媒介の場合は3.0%を乗じた金額を上限とし、契約ごとに顧客と協議のうえ定めるものとする。

3　その他単発的な助言に関わる報酬は、業務内容・業務ボリューム・総契約金額などを勘案して、契約ごとに顧客と協議のうえ定める額とする。

会社名　三菱HCキャピタル不動産投資顧問株式会社

所在地　〒 100-0004　東京都千代田区大手町二丁目2番1号

電話　03-6860-9860　ファックス　03-6865-9811

HPアドレス　http://www.mhc-ra.co.jp/

代表者　代表取締役社長　遠又　寛行

金融商品取引業登録番号　関東財務局長（金商）第2945号　登録年月日　平成28年8月18日

協会会員番号　012-02760

業務開始年月　平成28年4月22日　資本金　2億円

作成部署　法務コンプライアンス部　電話　03-6860-9860

１．業の種別

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

２．主な営業所、子法人等、提携企業

区分	名称	所在地
該当無し		

３．主な株主

株主名	議決権保有比率
三菱HCキャピタルリアルティ株式会社	100.0%
	%
	%
	%
	%

株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

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1月期	338	689	230	157	647
2021年1月期	389	799	380	261	610
2020年1月期	585	941	582	400	679

５．組織

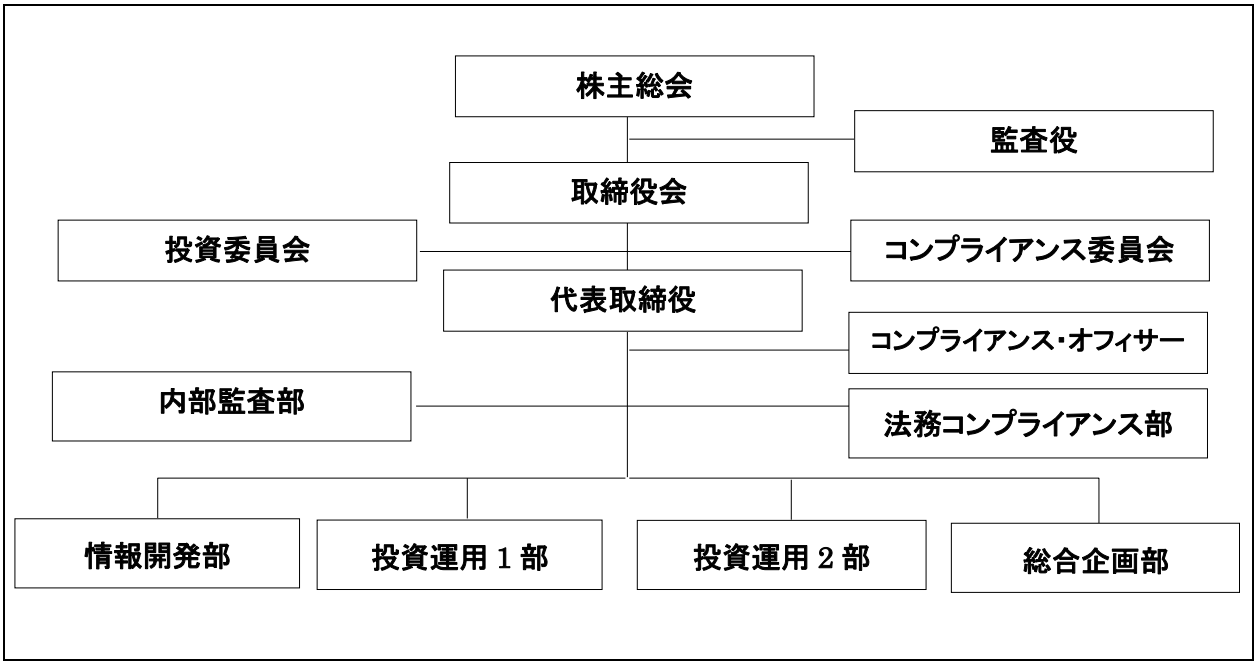
①役職員総数　32　名

②運用業務従事者数　23　名

内 ファンド・マネージャー数　3　名、平均経験年数　15　年　9　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　11　名

＜組織図＞


株主総会
監査役
取締役会
投資委員会
コンプライアンス委員会
代表取締役
コンプライアンス・オフィサー
内部監査部
法務コンプライアンス部
情報開発部
投資運用１部
投資運用２部
総合企画部

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	0	0	0	0	7	0	105,050	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0
	国内　合計	0	0	0	0	7	0	105,050	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		0	0	0	0	7	0	105,050	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	0	0	0	0
国内その他	0	0	0	0
国内合計	0	0	0	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）

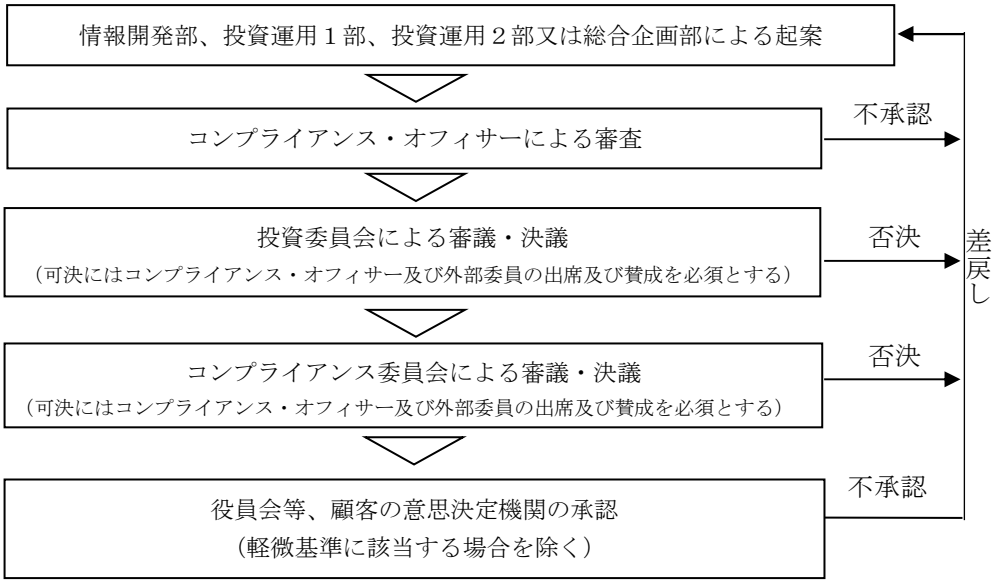
当社は、不動産関連の様々な事業を手掛ける三菱HCキャピタルグループが設立したアセットマネジメント会社です。
グループの知見を礎とする「投資力」、「運用力」を活かし、投資家のニーズに応じた様々な投資機会を提供することを目的としています。

当社が資産運用の委託を受ける投資法人(以下「受託投資法人」といいます。)の運用においては、投資主やテナントを始めとする全てのステークホルダーの利益に貢献することを目的とし、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することで、投資主価値を最大化していくことを目指しています。

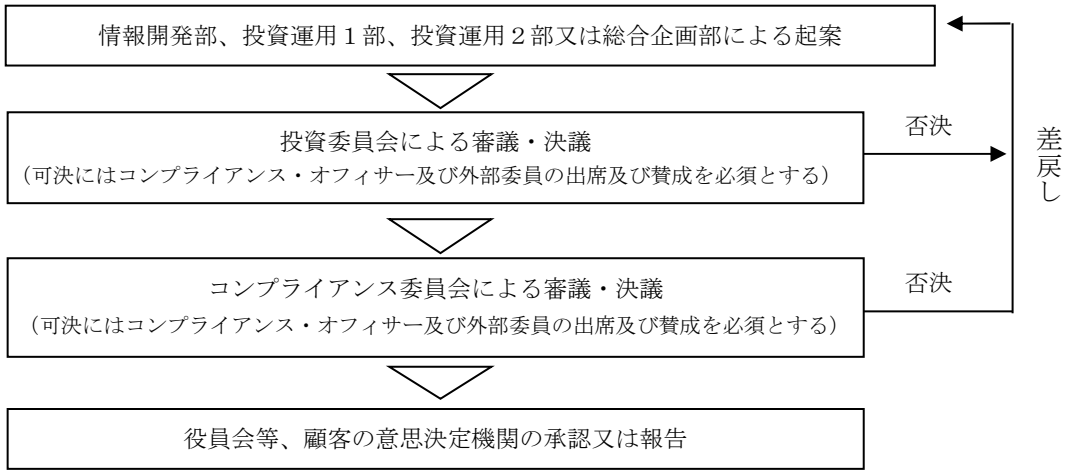
９．投資に関する意思決定プロセス

投資一任業務に係る意思決定プロセスは利害関係者との取引、利害関係者外との取引に区分して実施します。

【利害関係者等との取引の意思決定プロセス】



【利害関係者外との取引の意思決定プロセス】



10. 運用受託報酬・投資助言報酬

（1）受託投資法人から受領する報酬
当社が､資産運用委託契約に基づく資産の運用の委託に関し､受託投資法人から受領する報酬は、運用報酬Ⅰ（総資産額に応じた報酬）、運用報酬Ⅱ（準収益に応じた報酬）、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されるものとします。

（2）投資一任契約に基づく資産の運用に関する報酬
投資一任契約に基づく資産の運用に関し、①運用報酬を収受するほか、②スキームの組成に係る報酬、③有価証券等の取得に係る報酬、④有価証券等の譲渡に係る報酬、⑤成功報酬を収受する場合があります。顧客から受領する報酬は、其々顧客との合意により別途定めるものとします。なお、報酬料率は、受託業務の難易度・業務量、投資資産額等を勘案し、顧客との個別協議により決定します。

（3）投資助言業務に関する報酬
当社は、投資助言業務について、原則として契約期間中の運用対象となる投資資産額に応じた料率を基準として報酬を収受します。
なお、報酬料率は、受託業務の難易度及び投資資産額等を勘案し個別協議の上決定します。また、投資成績に応じ成功報酬を顧客との合意により確定することがあります。
投資助言業務については、上記のほか以下の報酬を収受する場合があります。
① スキームの組成に係る報酬(アレンジメントフィー)
② 信託受益権の取得に係る報酬(アクイジションフィー)
③ 信託受益権の処分に係る報酬(ディスポジションフィー)
この報酬は、其々顧客との合意により定めます。報酬料率は、受託業務の難易度・業務量、投資資産額等を勘案し、顧客との個別協議により決定します。

11. その他、特記事項

会社名	三菱地所投資顧問株式会社

所在地　〒 100-0005　東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
電話　03-3218-0031　ファックス　03-3218-0035
HPアドレス　www.mecinvest.com
代表者　社長執行役員　　増田　哲弥
金融商品取引業登録番号　関東財務局長(金商)第1086号　登録年月日　2007年9月30日
協会会員番号　012-02045
業務開始年月　2002年3月15日　資本金　1.5億円
作成部署　経営管理部　電話　03-3218-0031

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
三菱地所(株)	100%
	%
	%
	%
	%

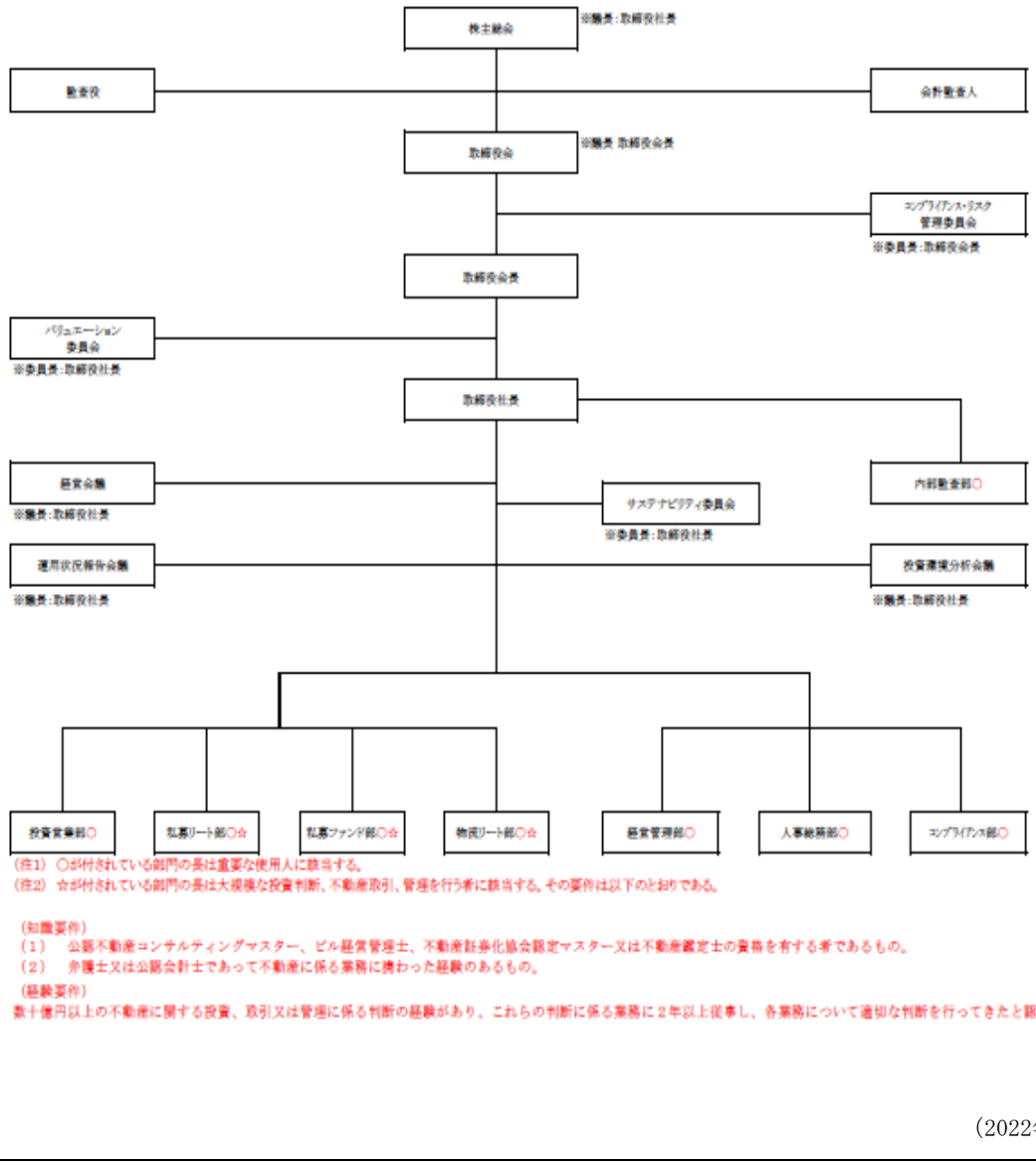
株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

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	1,496	5,134	2,918	2,021	5,433
2021年3月期	1,392	4,987	2,897	2,010	4,751
2020年3月期	2,042	5,325	3,259	2,113	4,150

５．組織
①役職員総数　122　名
②運用業務従事者数　65　名
内 ファンド・マネージャー数　3　名、平均経験年数　10　年　10　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　68　名

＜組織図＞



（2022年3月31日）

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		．％	非開示
		．％	
		．％	
下記②に該当する法人との取引		．％	非開示
		．％	
		．％	
		．％	

		．％	
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	12	0	132,524	0	8	0	218,633	0
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	国内　合計	12	0	132,524	0	8	0	218,633	0
海外	不動産関連有価証券	－	－	－	－	－	－	－	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	海外　合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		12	0	132,524	0	8	0	218,633	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	132,524	0
国内その他	－	－	－	－
国内合計	12	0	132,524	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	1	18,478	－	－
		その他			－	－
		計	1	18,478	－	－
	個人		－	－	－	－
	国内　計		1	18,478	0	0

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

総合計	1	18,478	0	0

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

②海外年金内訳（運用＋助言）

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

③投資対象別運用状況（2022年3月末現在）　（金額単位：百万円）

	国内 株式特化	国内 債券特化	国内 その他	海外 株式特化	海外 債券特化	海外 その他	グローバル 株式特化	グローバル 債券特化	グローバル その他
件数	－	－	1	－	－	－	－	－	－
金額	－	－	18,478	－	－	－	－	－	－

④契約規模別分布状況（2022年3月末現在）　（金額単位：百万円）

		10億円未満	10～50億円 未満	50～100億円 未満	100～500億円 未満	500～1,000億円 未満	1,000億円以上
	件数	－	－	－	1	－	－
	構成比(%)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
	金額	－	－	－	18,478	－	－
	構成比(%)	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0

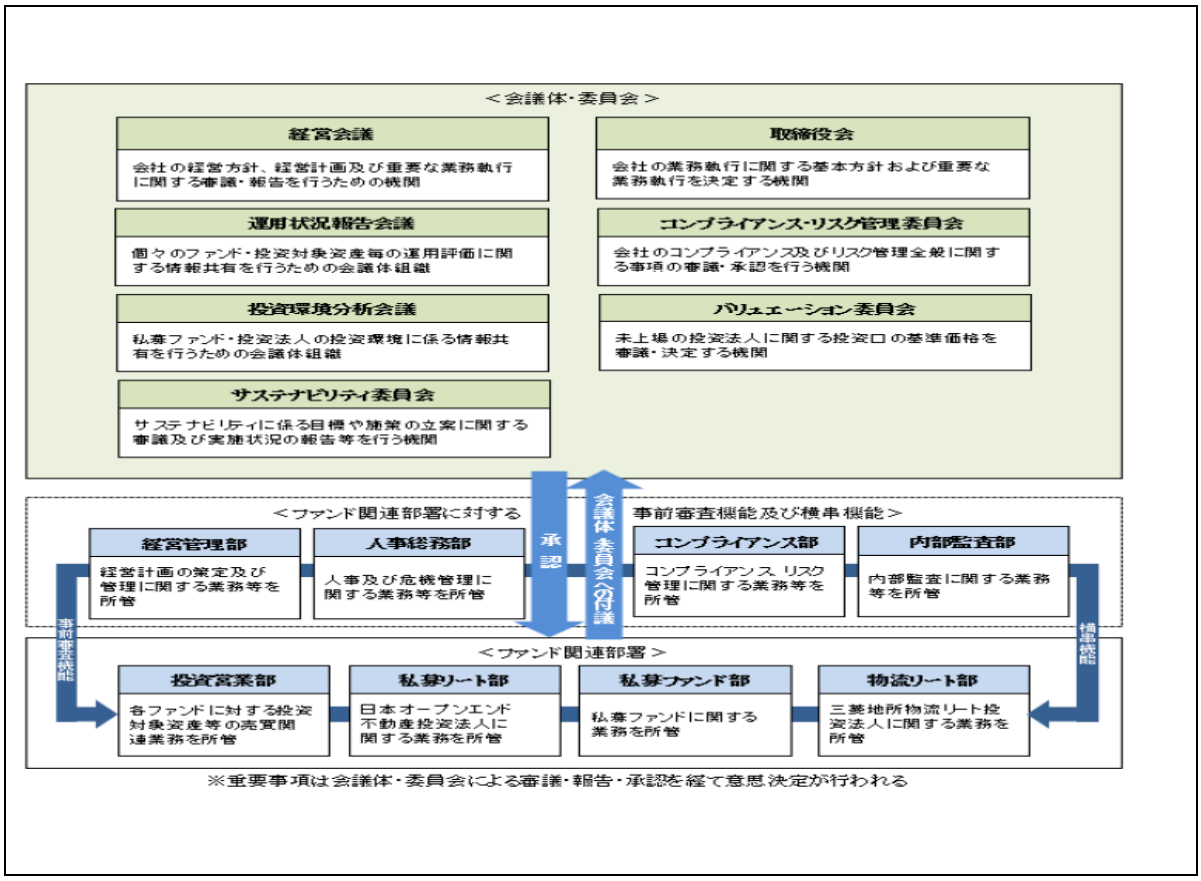
８．運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

【企業理念】
私たちは伝統と信頼を基盤として挑戦し続けます。

三菱地所投資顧問株式会社は2001年、不動産投資市場において不動産の最有効利用を促進しつつ、投資家の皆様の資金運用ニーズを適切に担う信頼される企業として、不動産と資金の最適な融合を実現することによって、真に価値ある社会経済の実現に貢献したいという思いから設立されました。
投資家の皆様から信頼して選択頂けるよう、三菱地所グループの不動産事業の伝統を背景に、高度な専門性をもったより良い業務・サービスを誠実に提供して参ります。また、常に法と倫理に基づいて行動し、自らの行動を謙虚に振り返り、公正・透明で信頼を第一とする「誠実なプロフェッショナル集団」であり続けるべくコンプライアンスを最優先に考えていくと共に、変化の激しい環境の中で自らを柔軟に変革し適者として生存していくために、熱い情熱と冷静な論理で挑戦し続けて参ります。

【投資哲学】
三菱地所グループ・三菱系企業・金融機関等との緊密な関係を基盤に、安定的なキャッシュフローが見込める案件、あるいはマネジメント次第で資産価値向上の見込める案件など、お客様である投資家の皆様のニーズにあった高い潜在価値を持つ案件を発掘し、中長期的 視点にたった投資評価を行い、適切な価格での取得を行うことを基本姿勢として、投資・運用機会の提供を行って参ります。

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

運用受託報酬・投資助言報酬に関しては、運用資産の規模・立地・用途、業務の内容・難易度等を勘案し、顧客と協議した上で決定致します。

11．その他、特記事項

会社名　メルディア・アセットマネジメント株式会社

所在地 〒163-0630　東京都新宿区西新宿一丁目25番１号　新宿センタービル30階
電話　03-5909-8774　ファックス　03-5909-8776
HPアドレス　https://meldia-am.com/
代表者　代表取締役社長　鈴木　基広

金融商品取引業登録番号　関東財務局長（金商）第3255号　登録年月日　2021年6月1日
協会会員番号　012－02938
業務開始年月　2021年7月27日　資本金　5,000万円
作成部署　リーガル・コンプライアンス部　電話　03－5909－8774

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
株式会社三栄建築設計	50%
株式会社ＭＡＩ	50%
	%
	%
	%

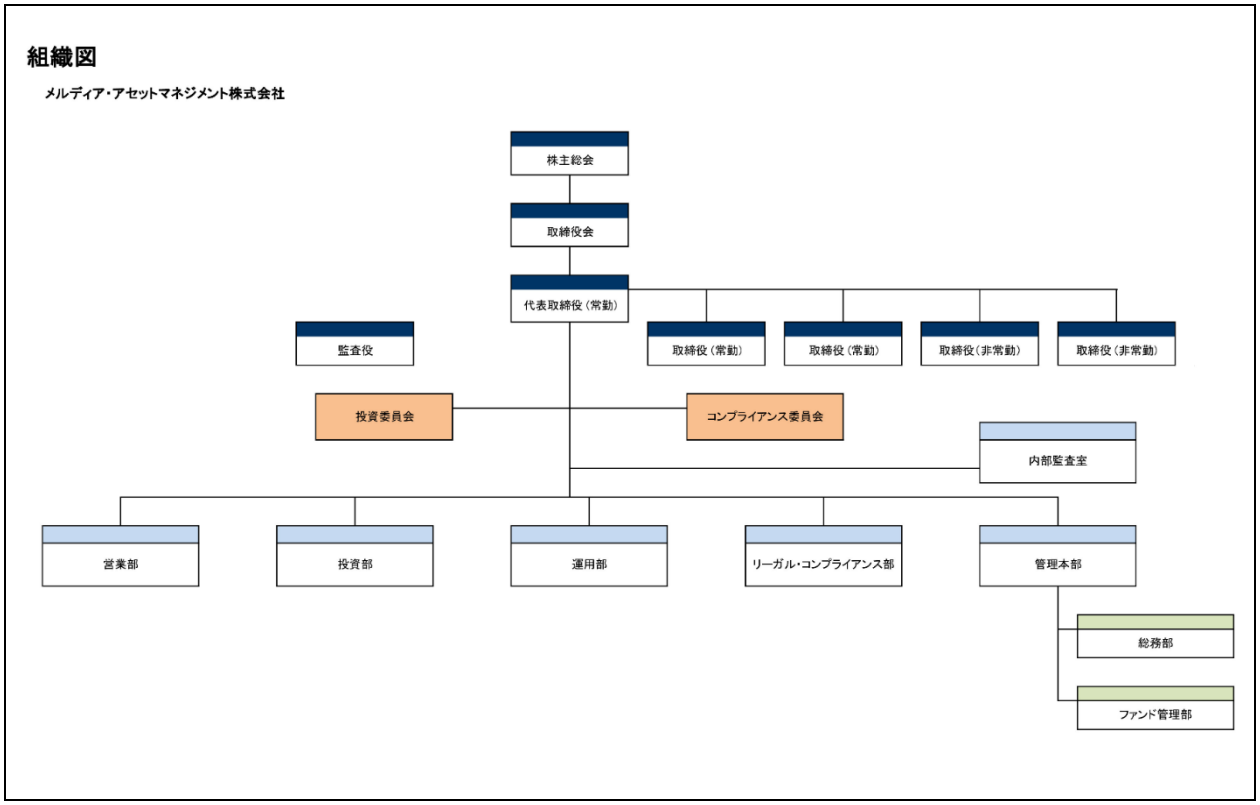
株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

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8月期(2020年9月1日設立)	0	0	▲18	▲18	82
年　月期					
年　月期					

５．組織
①役職員総数　15　名
②運用業務従事者数　3　名
内 ファンド・マネージャー数　1　名、平均経験年数　6　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　3　名

＜組織図＞


組織図
メルディア・アセットマネジメント株式会社
株主総会
取締役会
代表取締役（常勤）
監査役
取締役（常勤）
取締役（常勤）
取締役（非常勤）
取締役（非常勤）
投資委員会
コンプライアンス委員会
内部監査室
営業部
投資部
運用部
リーガル・コンプライアンス部
管理本部
総務部
ファンド管理部

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	0	2,875	0				
	その他								
	国内　合計	1	0	2,875	0				
海外	不動産関連有価証券								
	その他								
	海外　合計	0	0	0	0				
総合計		1	0	2,875	0				

②投資対象別運用状況（2022年3月末現在）　（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	1	0	2,875	0
国内その他				
国内合計	1	0	2,875	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）

〈事業開始の背景〉

○メルディア・アセットマネジメント株式会社（以下「ＭＡＭ」という）は、2020年9月1日、不動産ファンド事業を行う為、株式会社三栄建築設計（以下「三栄建築設計」という）及び株式会社ＭＡＩ（以下「ＭＡＩ」という）から各50％の出資を受けて設立した会社です。

○東証プライム市場上場会社である三栄建築設計を中心とするメルディアグループでは、用地仕入から設計・施工・販売・改修までを自社で一貫対応する住宅総合生産企業として、高品質かつ個性溢れる住宅の提供を行っております。特に注力してきたのが高品質な木造住宅です。都心部でも一戸建ての暮らしを提供すべく、東京都23区内を中心に高品質な木造3階建等の住宅の供給を続けております。また、ＭＡＩは、デザイン性・居住性に富んだ木造アパートの開発・販売（主に個人投資家向け）を展開しております。

○メルディアグループは、こうした木造建築物のために、国産木材の確保を図り、その活用に積極的に取り組んでおります。そのことは、国内でのCO2削減や地球温暖化防止を通じて、ESGやSDGsに直接的に貢献していると考えております。

○ESGやSDGsの動きが注目されるなか、メルディアグループの主力商品である木造建築物の価値が見直される昨今です。そして、木造建築物を投資対象とした金融商品は未だ少なく、地球環境の維持・向上に資する「木造建築物を主たる対象とする金融商品」には大きなニーズがあると考えております。

○こうした動きや投資家の方々のニーズに応える為、ＭＡＭは設立され、金融商品取引業のうち「投資運用業（投資一任業）」及び「第二種金融商品取引業」の登録を2021年6月1日に完了し、信託受益権化された木造建築物を主たる投資対象とする不動産ファンドを組成し、木造建築物の新しい可能性を開拓しております。
こうした金融商品は、まずは、特定投資家を対象として提供して参ります。また、その延長線上には、私募REITの組成を考えております。

〈運用理念と運用スタイル〉

○ESGの観点を積極的に取り入れ、優良な賃貸不動産に投資することにより、「良質なリターン」を安定的に提供するとともに、優良資産の積み上げによる資産規模の着実な成長を実現し、資産価値の最大化を目指しております。

ESGの観点の積極的な取り入れ

Environment（環境）

エコシステムの担い手として、森林資源の維持・確保につながる木造建築物など、地球環境の保全・向上に寄与する賃貸不動産に投資いたします。

Social（社会）

地域社会や生活者にとって、居住性・デザイン性の高い賃貸空間を安価で提供するという社会的意義を有する賃貸不動産の発展に貢献いたします。

Governance（ガバナンス）

アセットマネジメント会社として、投資プロセスにおいて「運用理念」「投資基準」を励行・遵守し、「投資哲学」の実現を図るべく、適正かつ規律ある投資活動を展開いたします。

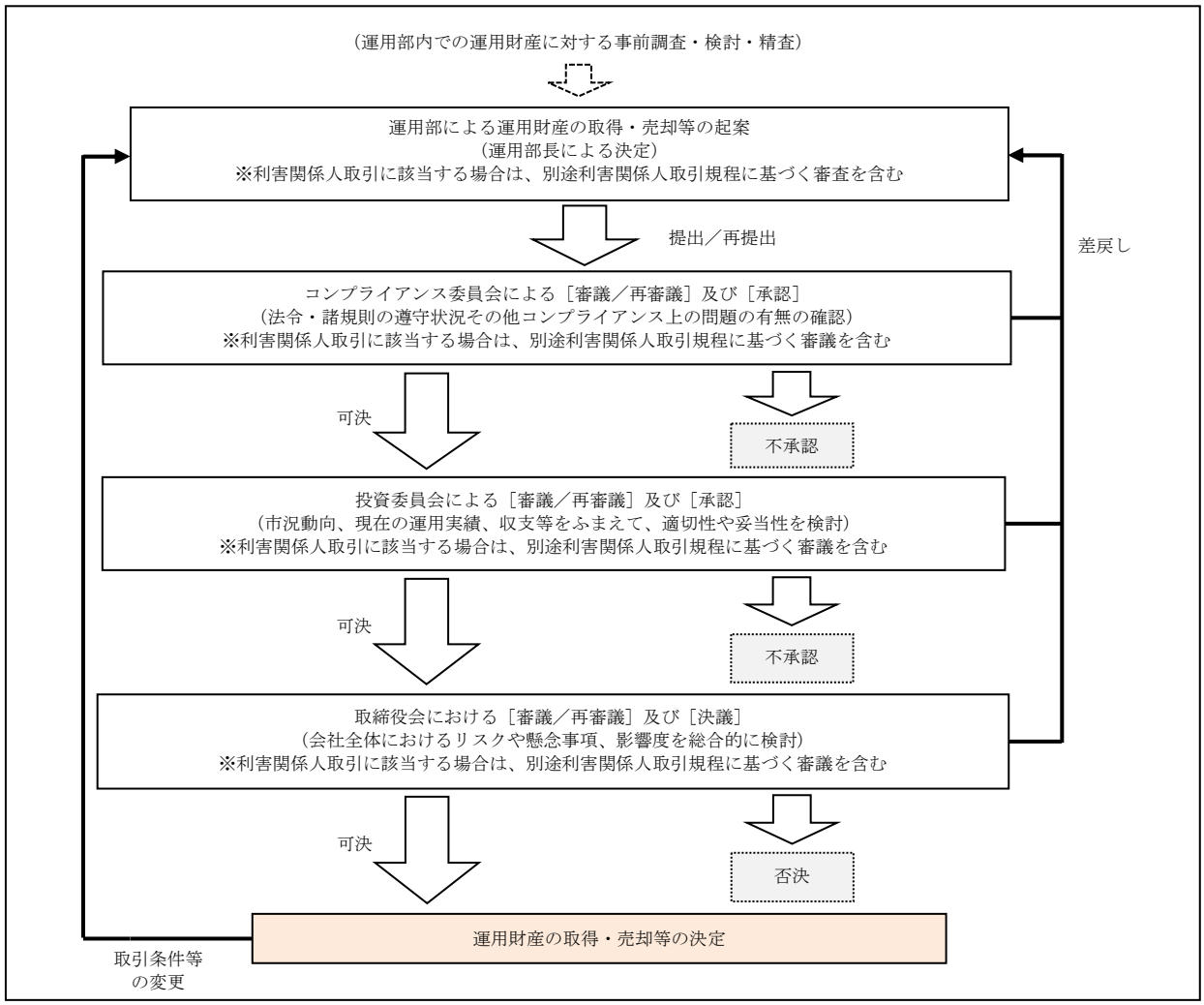
良質なリターンの安定的な提供

投資する賃貸不動産が持つ本来的な価値・収益力を活かした金融商品設計を行うことにより、リスクを抑えつつ、高い水準の利回りを実現する「良質なリターン」を提供いたします。投資後においては、アセットマネジメント会社として、資産状況・マーケット動向を踏まえた営業年度毎の運営管理方針の策定・遂行等、PDCAサイクルに沿った、安定した水準の「良質なリターン」を継続的に提供することを目指します。

資産規模の着実な成長

当社独自の人財力・ネットワーク力を拡充するとともに、メルディアグループの総合力も活用し、都市部を中心とする良質な賃貸不動産マーケットを背景とした運用資産を着実に成長・増加させて参ります。

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

報酬体系（投資一任契約）

報酬は、投資対象等を勘案し、個別の契約ごとに協議の上、設定します。基本的には、下記をベースに、個別に報酬額を設定します。

(1)　アクイジションフィー：取得資産額の1.0～3.0%

(2)　アセットマネジメントフィー：投資総額又は総資産額の0.2～0.8%

(3)　ディスポジションフィー：資産売却額の1.0～3.0%

(4)　インセンティブフィー：超過収益額の50.0%を上限とします

報酬の支払時期

報酬の支払時期は、契約形態（期間契約）や報酬の種類に応じ、個別の契約ごとに設定します。

11．その他、特記事項

当社の設立は2020年9月1日、総合不動産投資顧問業の登録が2021年3月26日、金融商品取引業の登録が同年6月1日、業務開始が同年7月27日です。同年12月21日、新築木造アパート合計29棟（国産木材を使用した棟を含む）を投資対象として、第１号ファンドとなる「メルディア・グリーンリカバリー1号」を組成し運用を開始しました。

会社名　森ビル不動産投資顧問株式会社

所在地　〒 106-0032　東京都港区六本木六丁目７番６号　六本木アネックス６階

電話　03-6406-9411　ファックス　03-6406-9374

HPアドレス　http://mori-advisory.com

代表者　代表取締役社長　　村岡　貞男

金融商品取引業登録番号　関東財務局長(金商)第1762号　登録年月日　平成20年３月７日

協会会員番号　012-02053

業務開始年月　平成19年９月３日　資本金　２億円

作成部署　企画管理部　電話　03-6406-9411

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
森ビル株式会社	100%
	%
	%
	%
	%

株主名	議決権保有比率
	%
	%
	%
	%
	%

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	122	190	8	1	485
2021年３月期	177	323	47	31	509
2020年３月期	129	509	177	122	592

５．組織（基準日：2022年３月末日）

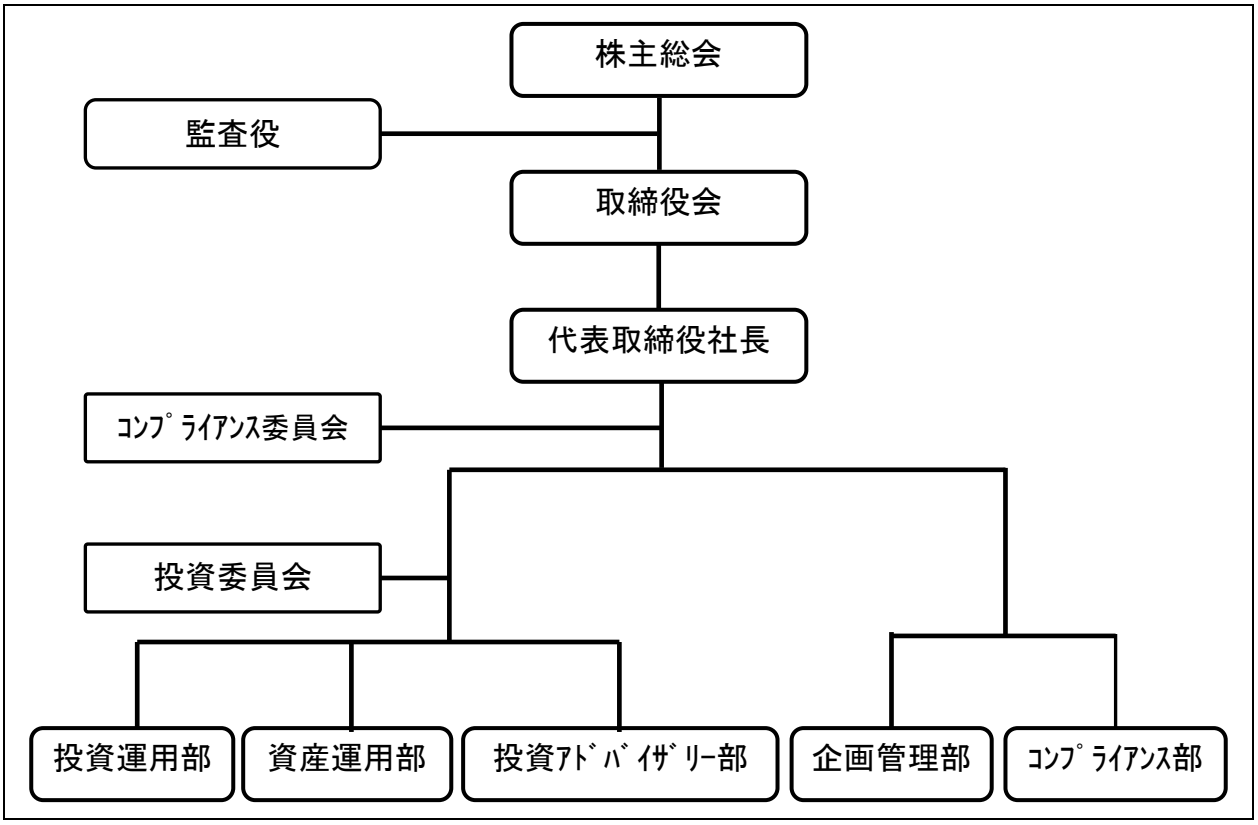
①役職員総数　12　名

②運用業務従事者数　4　名

内 ファンド・マネージャー数　3　名、平均経験年数　8　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　3　名

＜組織図＞


株主総会
監査役
取締役会
代表取締役社長
ｺﾝﾌﾟﾗｲｱﾝｽ委員会
投資委員会
投資運用部
資産運用部
投資ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞﾘｰ部
企画管理部
ｺﾝﾌﾟﾗｲｱﾝｽ部

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	－	235,321	－
	その他	－	－	－	－	－	－	－	－
	国内　合計	0	0	0	0	2	0	235,321	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	2	0	235,321	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）

私たちは、東京都心部において「アークヒルズ」、「六本木ヒルズ」、「表参道ヒルズ」など、中長期にわたる「街づくり」を進めて参りました森ビルグループの一員として、

① 内外の投資家の皆様に対し、都心の開発プロジェクトに投資する「開発型私募ファンド」を通じた開発利益を享受する機会

② 都心立地の安定稼働物件に投資する「コア型私募ファンド」を通じた安定的な資産運用の機会

等をご提供することを目指しております。

私たちは、不動産アセット・マネジメント会社としての専門性に加え、森ビルグループが長年の「街づくり」を通じて蓄積して参りました企画・開発力及び不動産管理運営力を活用することにより、投資家の皆様の満足度を極大化することに努めております。

また、金融商品取引法をはじめとする法令等を最大限に重視した業務運営を行い、資産のリスク管理を徹底し、投資家の皆様への説明責任を果たすことを、重要な経営方針としております。

人々が何世代にもわたり働き、学び、遊び、暮らす街において、不動産アセット・マネジメント業務を通じて、「不動産の価値創造」と「不動産への継続的かつ安定的な資金供給」、ひいては「わが国都市資産の拡充」に寄与することにより、社会的責任を果たしていきたいと考えております。

９．投資に関する意思決定プロセス

投資運用業務における不動産の取得、売却の意思決定は、次の通りです。

① SPC等による不動産等又は不動産信託受益権の取得

投資運用部または資産運用部が、SPC等の年度計画に定める「運用ガイドライン」に適合する運用資産を選定し、当該資産の遵法性を十分に検証した上で、投資委員会に上程。

SPC等が取得済の不動産等又は不動産信託受益権の売却

投資運用部または資産運用部が「運用ガイドライン」に適合していることを確認の上、投資委員会に上程。

② 投資委員会において審議・承認後、投資運用部または資産運用部がコンプライアンス委員会に上程。

③ コンプライアンス委員会においては、投資委員会の委員長より投資委員会の審議の内容及び経過について報告を受け、審議・承認後、代表取締役社長が取締役会に上程。

取締役会においては、代表取締役社長より投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について報告を受け、審議・承認後、取得又は売却の決定を行う。

10．運用受託報酬・投資助言報酬

運用受託、投資助言報酬については、次の通りです。

① 案件ごとに、対象となる不動産の評価額もしくは取引価額等に一定の料率を乗じた金額を原則としております。ただし、個別性の高い案件については、お客様と協議を行い、妥当と思われる金額を決定しております。

② 上記一定の料率は、不動産の取得、売却については、総投資額、売却額のそれぞれ3%程度、継続的な資産の運用に係る助言業務については、契約資産の取得金額の年率1%程度としております。ただし、お客様との間で合意が得られた場合には、契約書に明記のうえ、上記の料率と異なる料率を用いております。

③ 報酬の受取時期は、単発的取引に係る助言に関しては業務が終了した日の翌月末日を原則としております。ただし、業務期間が長い場合には、お客様と協議の上で、分割してお支払い頂いております。継続的な取引に係る助言や運用受託に関しては、1ヶ月ごと、3ヶ月ごと、6ヶ月ごと等、契約毎に定めております。