

会社名 株式会社マックスリアルティ

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 <http://www.maxrealty.co.jp>

代表者 代表取締役 笠原 康邦

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	株主名	議決権 保有比率
株式会社ザイマックス	40%		%
株式会社三井住友銀行	5%		%
	%		%
	%		%
	%		%

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
29年3月期	344	857	469	287	2,167
28年3月期	577	936	229	159	1,940
27年3月期	1,067	1,777	1,676	1,169	6,881

5. 組織

①役職員総数 44 名

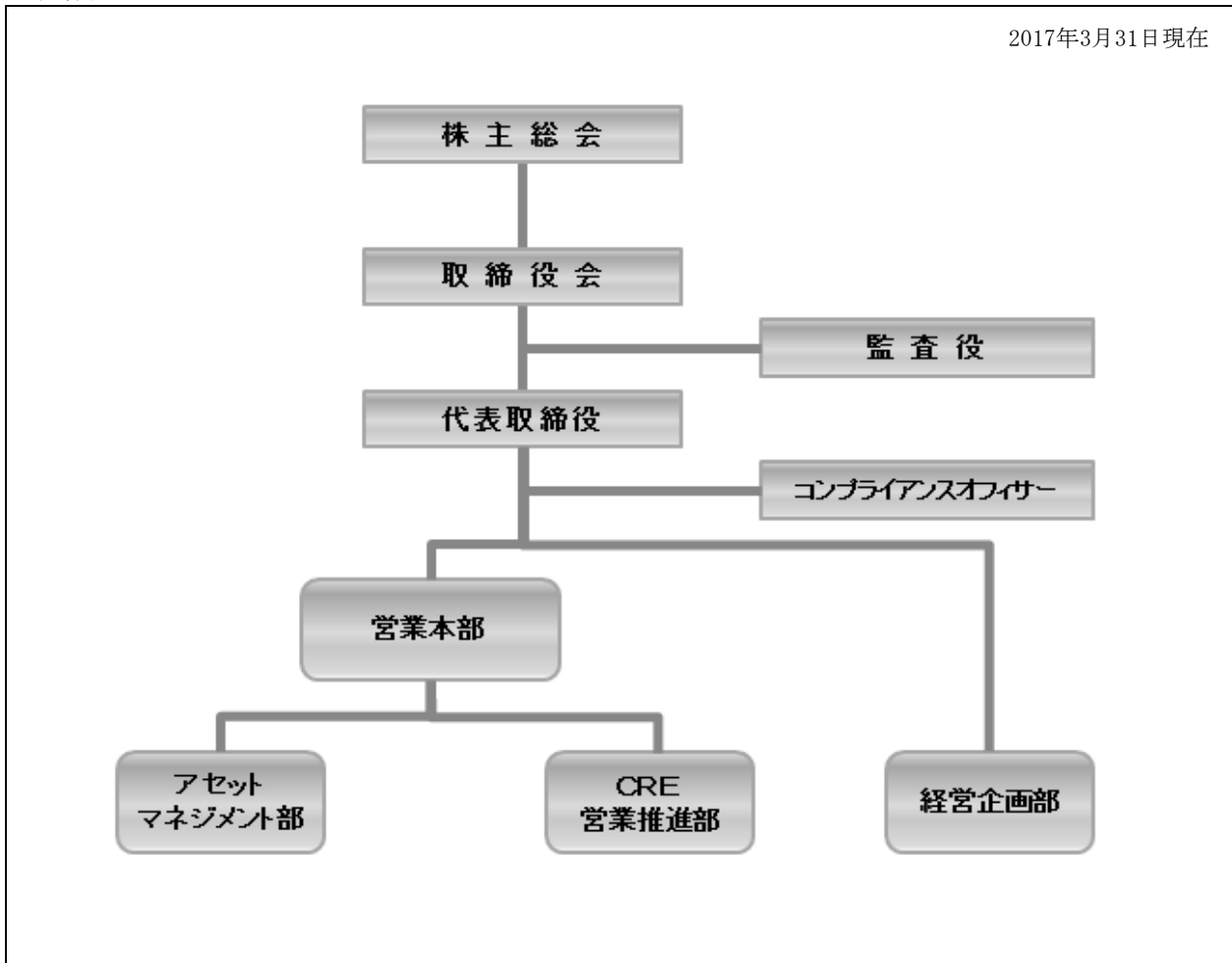
②運用業務従事者数 10 名

内 ファンド・マネージャー数 6 名、平均経験年数 4 年 1 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 18 名

<組織図>

2017年3月31日現在



7. 契約資産

①契約資産状況（平成29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	8	-	66,006	-	2	-	13,041	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
内	国内 合計	8	0	66,006	0	2	0	13,041	0

9	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		8	0	66,006	0	2	0	13,041	0
-----	--	---	---	--------	---	---	---	--------	---

②投資対象別運用状況（平成29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	8	-	66,006	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	8	0	66,006	0

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

グローバル不動産有価証券特化型	-	-	-	-
グローバル その他	-	-	-	-
グローバル 合計	0	0	0	0

## 8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

**不動産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
<div style="background-color: #ccc; border-radius: 15px; padding: 5px; width: 20px; margin: 0 auto;">                     ファ ン ド 組 成                 </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物件の探索</li> <li>• 投資戦略の立案</li> <li>• レンダー等関係者のアレンジメント</li> <li>• デューデリジエンス</li> <li>• クロージング実務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> <li>• 不動産の目利きによる物件選定力。</li> <li>• 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。</li> <li>• 国内外金融機関との強いリレーション。</li> </ul>
<div style="background-color: #ccc; border-radius: 15px; padding: 5px; width: 20px; margin: 0 auto;">                     期 中 運 営                 </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• リーシング戦略の立案</li> <li>• 適切なコスト管理</li> <li>• 戦略的な修繕計画の策定</li> <li>• キャッシュフロー管理</li> <li>• 投資家等関係者への報告</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 適切な運用戦略の立案と確かな実行力。</li> <li>• 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。</li> <li>• 金融に精通した社員による金融機関との折衝力。</li> <li>• 正確なレポート能力。</li> </ul>
<div style="background-color: #ccc; border-radius: 15px; padding: 5px; width: 20px; margin: 0 auto;">                     出 口 戦 略                 </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 売却戦略の立案</li> <li>• マーケティング分析</li> <li>• 売却候補先との交渉</li> <li>• リファイナンスのアレンジメント</li> <li>• ファンドリストラクチャリングの提案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 相対での売却から入札形式の売却まで幅広い売却実績。</li> <li>• 豊富なネットワークを活用した、購入ニーズの発掘力。</li> <li>• 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。</li> </ul>

## 9. 投資に関する意思決定プロセス

当社における資産の運用に係る業務運営体制は以下のとおりです。

- (1) 資産の運用に係る投資方針の決定はアセットマネジメント部が起案し、外部の有識者が参加するコンプライアンス委員会、投資委員会の審査を経た上で代表取締役が決裁するものとします。
- (2) アセットマネジメント部は、外部の第三者によるER、鑑定評価を踏まえた物件のデューデリジエンス、スキームの妥当性及び資金調達手段の適切性を検証した上で投資の是非および投資方針を書面により起案します。
- (3) アセットマネジメント部の起案を受け、コンプライアンスオフィサーが内容を検証した上で外部有識者（弁護士）が参加するコンプライアンス委員会にて利益相反行為の審査を含む法令遵守全般を審査するものとします。
- (4) コンプライアンス委員会における審査を経た後は、外部有識者（不動産鑑定士）が参加する投資委員会にて価格の合理性を含む取引の合理性、投資方針を審査するものとします。
- (5) 投資委員会の審査を経た後は代表取締役が投資の是非及び投資方針を決裁するものとします。

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) アップフロント報酬・・・投資物件の取得時に取得した資産価格の1.0%～1.5%程度
- (2) 基本運営報酬・・・・・・・・年間対象となる資産価格の0.3%～0.5%程度
- (3) 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
- (4) 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

**不動産と金融の豊富なノウハウ融合。  
不動産運用の総合アドバイザーとして、  
多角的な見地から確かな戦略をご提案・実行いたします。**

「不動産と金融のコンサルティングノウハウの融合」をビジネスコンセプトとして、  
(株) ザイマックスと(株) 三井住友銀行等の出資により設立された「MAX-REALTY」。  
設立以来、不動産と金融双方の業務経験および知識を有するエキスパートが様々な案件に関わり、  
多くのクライアント、パートナーの皆様不動産に関する多様なソリューションを提供してまいりました。  
金融市場の動向をしっかりと見据え、不動産の過去・現在・未来の価値を分析。  
お客様の経営課題も共有したうえで、確かな不動産戦略を策定し、確実に実行してまいります。



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 <http://www.marubeni-asset.com>

代表者 代表取締役 宰田 哲男

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 平成20年6月20日

協会会員番号 012-02727

業務開始年月 平成19年11月 資本金 0.5億円

作成部署 管理部 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	株主名	議決権 保有比率
丸紅株式会社	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
29年3月期	37	1,242	825	838	1,248
28年3月期	116	1,273	867	544	954
27年3月期	829	1,605	1,203	754	1,164

## 5. 組織

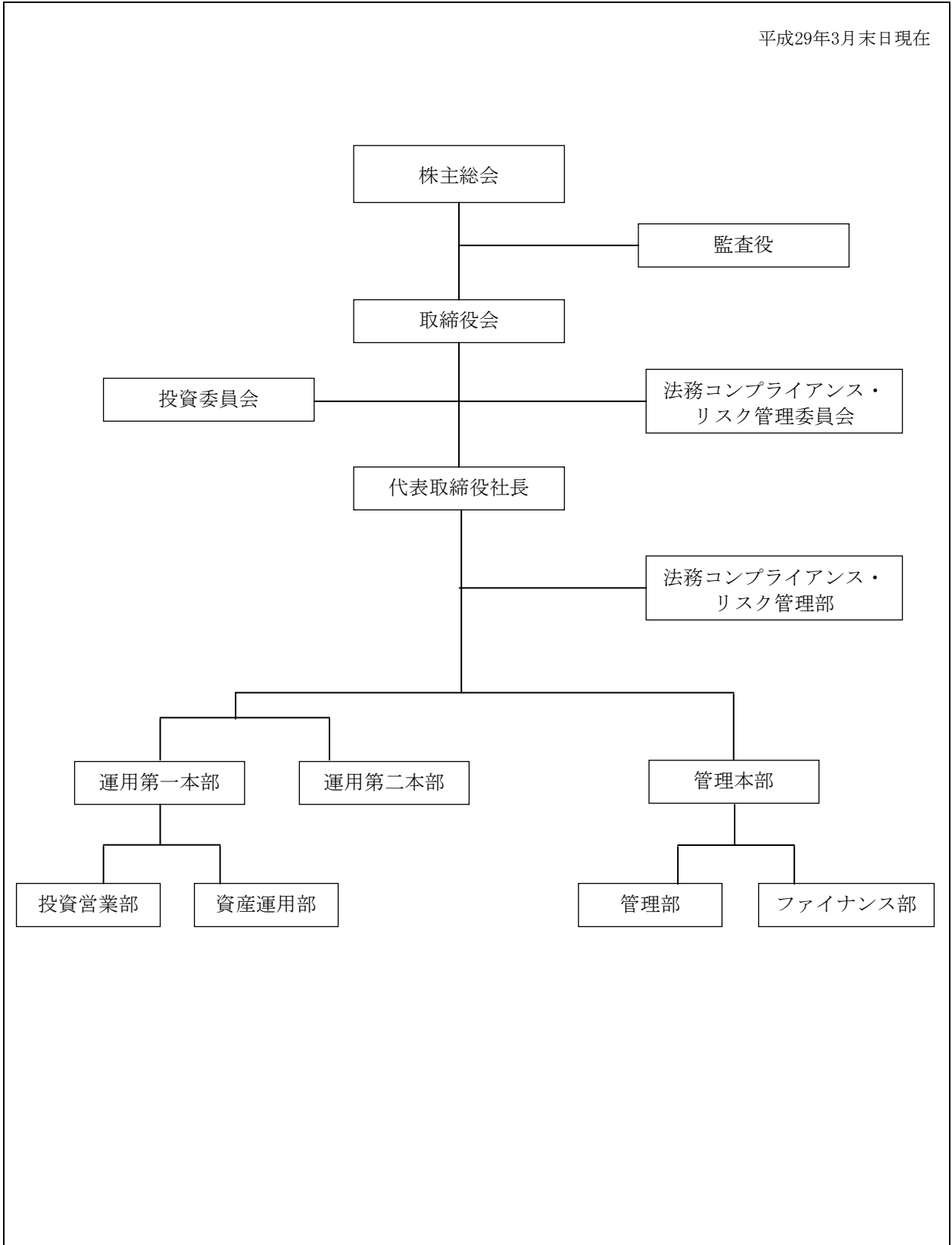
① 役員総数 26 名

② 運用業務従事者数 2 名

内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 7 年 0 カ月

③ 一般社団法人不動産証券化協会認定マスター保有者数 9 名

<組織図>



## 7. 契約資産

## ①契約資産状況（平成29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	—	990	—	2	—	84,250	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	国内合計	1	—	990	—	2	—	84,250	—
海外	不動産関連有価証券	—	—	—	—	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—	—	—	—	—
	海外合計	—	—	—	—	—	—	—	—
総合計		1	—	990	—	2	—	84,250	—

## ②投資対象別運用状況（平成29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	—	990	—
国内その他	—	—	—	—
国内合計	1	—	990	—
外国不動産関連有価証券特化型	—	—	—	—
外国その他	—	—	—	—
外国合計	—	—	—	—
グローバル不動産有価証券特化型	—	—	—	—
グローバルその他	—	—	—	—
グローバル合計	—	—	—	—



## 8. 運用の特色（投資哲学、運用スタイル等）

### ■投資家利益の最大化

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

高い企業倫理感に基づき、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、常に誠実かつ構成に業務を遂行し、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法務コンプライアンス・リスク管理部長 【法令等の遵守、コンプライアンス上の問題の有無確認】

↓

(③法務コンプライアンス・リスク管理委員会) 【法務コンプライアンス・リスク管理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%出資子会社として平成19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、平成26年9月に運用を開始しました。

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1番1号

電話 03-3518-6951 ファックス 03-3518-6956HPアドレス http://www.smtreim.jp/代表者 代表取締役社長 岡 修司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	株主名	議決権 保有比率
三井住友信託銀行株式会社	100.0%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

## 4. 財務状況 (直近3年度分)

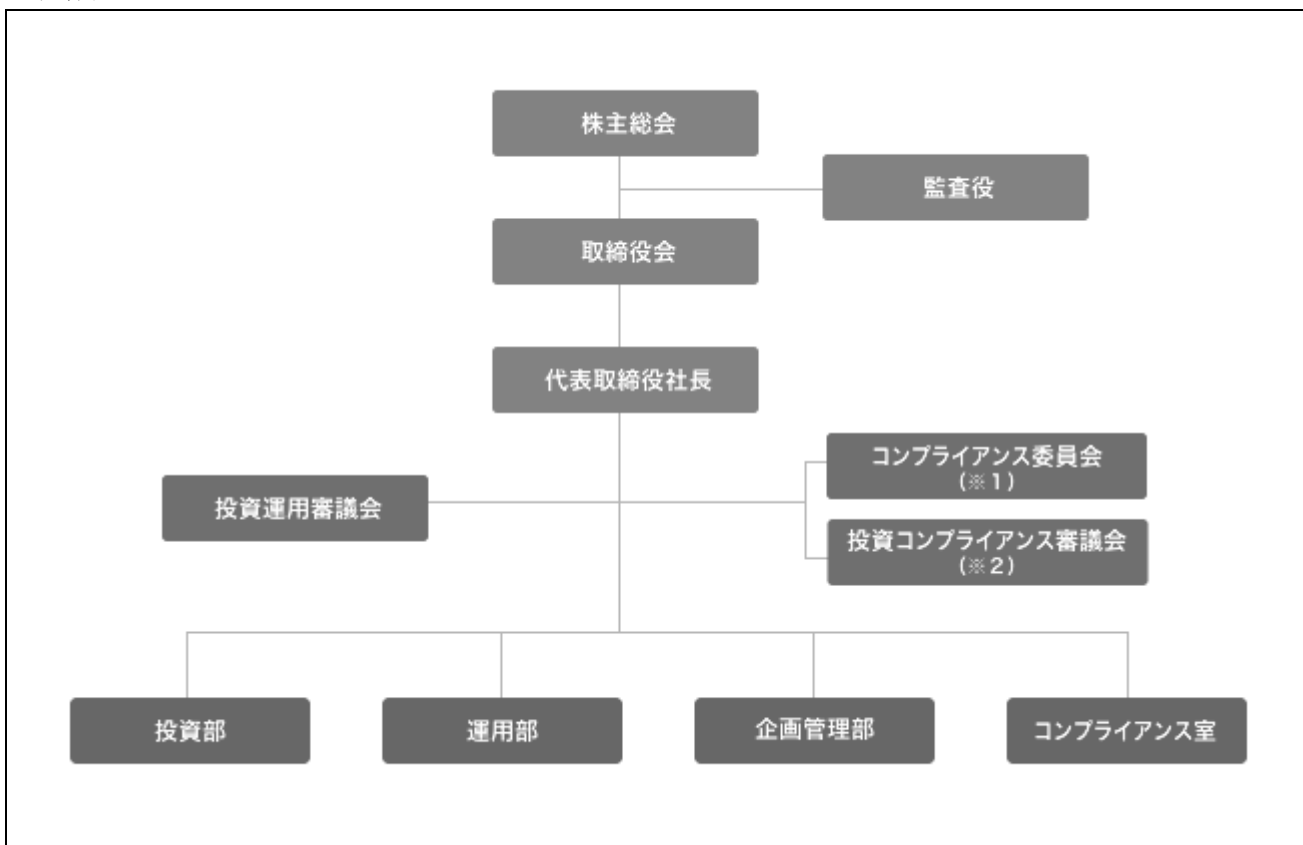
(単位:百万円)

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
29年3月期	1,268	1,268	769	531	5,202
28年3月期	1,210	1,210	644	429	4,671
27年3月期	798	809	197	113	4,241

## 5. 組織

①役職員総数 28 名②運用業務従事者数 6 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 11 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

## ①契約資産状況（平成29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	14	1	330,204	2,345	3	-	69,901	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	14	1	330,204	2,345	3	-	69,901	-
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	-	-	-	-	-	-	-	-
総合計		14	1	330,204	2,345	3	-	69,901	-

## ②投資対象別運用状況（平成29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	14	1	330,204	2,345
国内その他	-	-	-	-
国内合計	14	1	330,204	2,345
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、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、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

### ■投資部

投資部は、投資資産の取得にあたり、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、投資資産を選定します。

### ■投資運用審議会

投資部が投資適格として選定した投資資産の取得について、投資運用審議会は運用方針との整合性、投資採算等の観点から審議、決議します。

### ■投資コンプライアンス審議会

投資運用審議会で承認された投資資産の取得について、投資コンプライアンス審議会は、法令等への適合性その他コンプライアンスの観点から審議、決議し、最終決定します。

## 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 沖中 秀仁

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	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%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

## 4. 財務状況(直近3年度分)

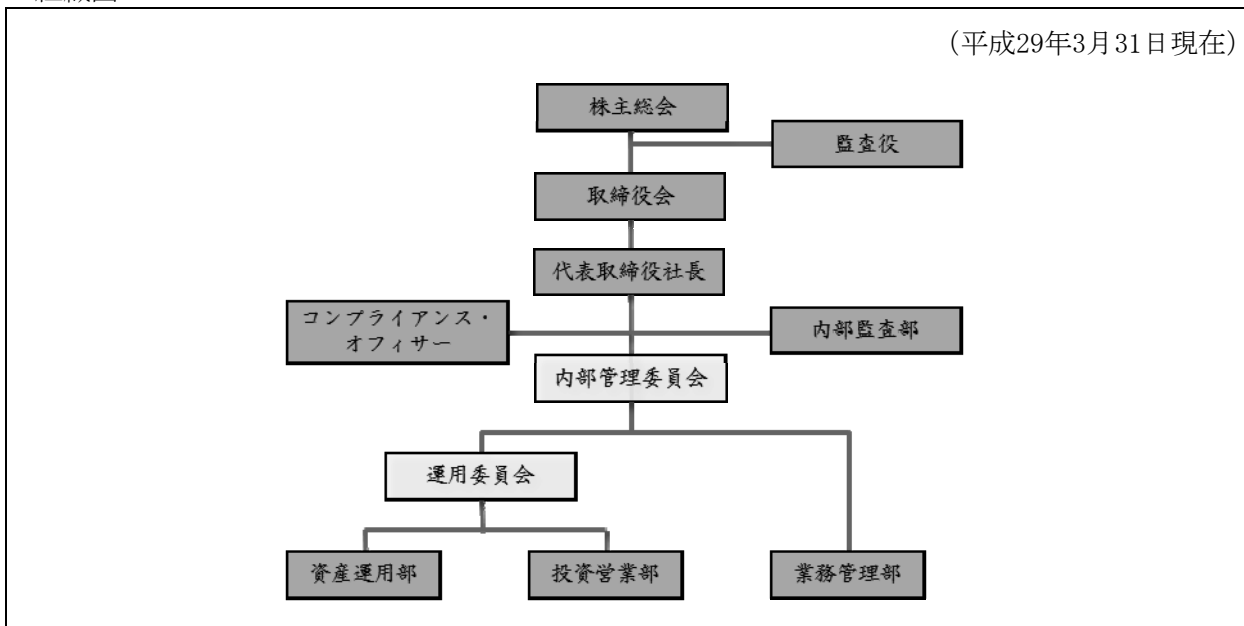
(単位:百万円)

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
29年3月期	1,257	1,346	1,010	656	1,046
28年3月期	1,268	1,286	952	613	1,003
27年3月期	322	363	63	59	448

## 5. 組織

- ①役職員総数 21 名
- ②運用業務従事者数 13 名  
内 ファンド・マネージャー数 1 名、平均経験年数 0 年 7 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 7 名

<組織図>





## 7. 契約資産

## ①契約資産状況（平成29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	-	28,984	-	1	-	6,781	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	4	0	28,984	0	1	0	6,781	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	28,984	0	1	0	6,781	0

## ②投資対象別運用状況（平成29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	-	28,984	-
国内 その他		-	-	-	-
国内 合計		4	0	28,984	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）

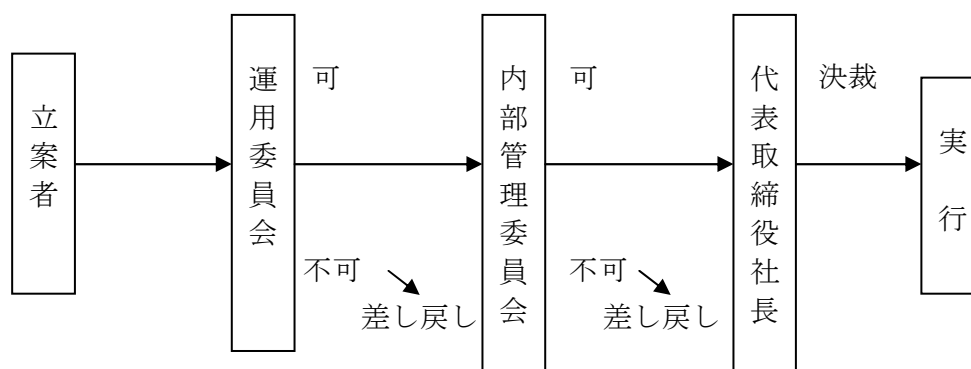
1. 特定投資家(プロ投資家)向けの不動産私募ファンド運営による投資一任業務の受託を主たる事業としています。
2. 三井物産グループの様々な業界へのネットワークを活かした総合商社型のアセット・マネジメント会社として、事業性・専門性の高い不動産ファンドの運営を行う他、グループ外の多数のパートナーとの連携により、一層の事業展開を図ってまいります。
3. 物流施設ファンドを中心とするオペレーショナル・アセットにおけるファンド事業に注力して当該事業分野におけるノウハウの深化並びに専門性の強化を図って参りましたが、今後は他のアセットにも幅を広げて、多種多様なお客様のニーズに対応した業務の拡大を図ります。
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な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。総合商社としての物流施設に係る知見を生かした物流施設私募ファンドの組成運営における実績を積んで来ましたが、今後は他のアセットクラスのリターン運用事業にも取り組んでいく所存です。

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 <http://www.mfia.co.jp/>

代表者 代表取締役社長 富川 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 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02003

業務開始年月 平成10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	株主名	議決権 保有比率
三井不動産株式会社	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
平成29年3月期	809	3,416	2,156	1,477	6,991
平成28年3月期	850	3,454	2,150	1,420	6,508
平成27年3月期	1,577	3,642	2,305	1,464	6,112

### 5. 組織

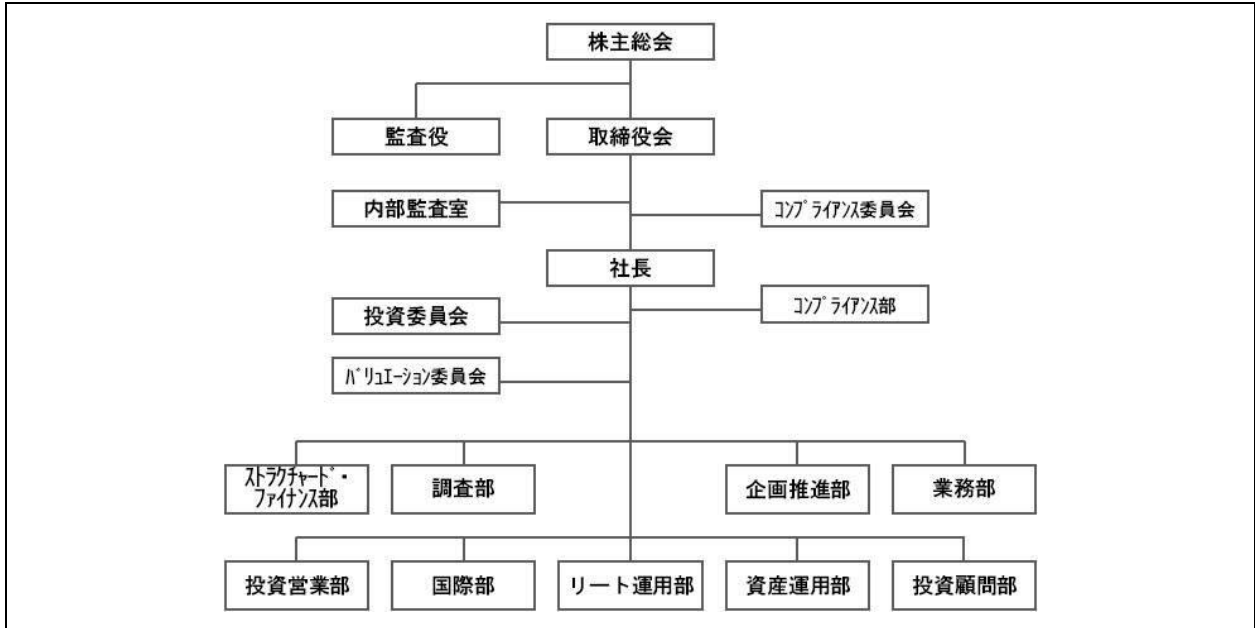
①役職員総数 77 名

②運用業務従事者数 31 名

内 ファンド・マネージャー数 6 名、平均経験年数 23 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 38 名

<組織図>



## 7. 契約資産

## ①契約資産状況（平成29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	8	-	189,797	-	3	-	28,380	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	8	0	189,797	0	3	0	28,380	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		8	0	189,797	0	3	0	28,380	0

## ②投資対象別運用状況（平成29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	8	-	189,797	-
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	8	0	189,797	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、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）、投資営業部長、国際部長、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、企画推進部長、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二丁目5番1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 取締役社長 仲條 彰規

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 平成19年9月30日

協会会員番号 012-02045

業務開始年月 平成14年3月15日 資本金 1.5億円

作成部署 総合企画部 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	株主名	議決権 保有比率
三菱地所(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
29年3月期	3,174	3,552	1,943	1,337	1,948
28年3月期	4,819	4,819	3,115	2,067	9,160
27年3月期	3,593	3,627	1,870	1,136	7,471

### 5. 組織

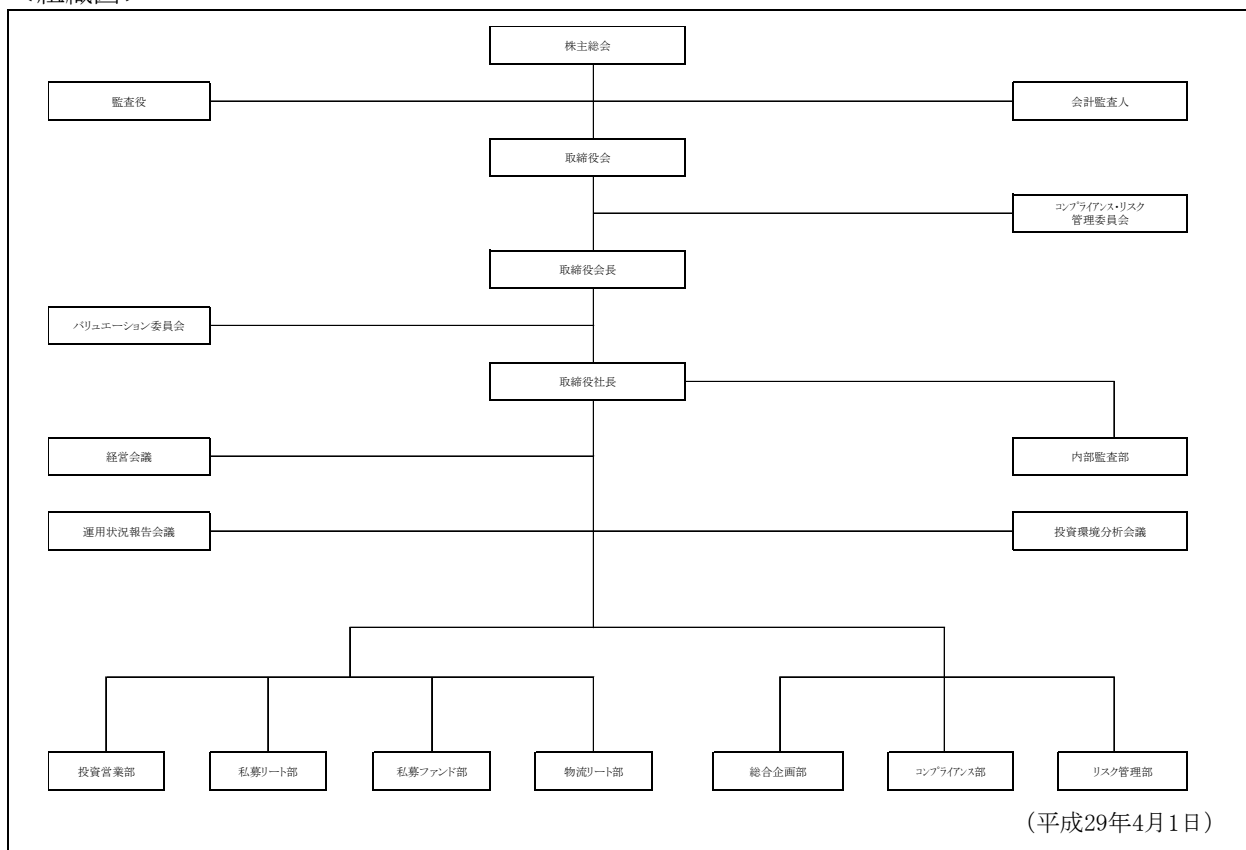
①役職員総数 100 名

②運用業務従事者数 59 名

内 ファンド・マネージャー数 3 名、平均経験年数 4 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 50 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 平成28年4月1日～平成29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		. %	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 (平成29年3月末現在)

(金額単位：百万円)

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	6	0	67,211	0	9	0	179,014	0
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内 合計	6	0	67,211	0	9	0	179,014	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		6	0	67,211	0	9	0	179,014	0

## ②投資対象別運用状況 (平成29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	0	67,211	0
国内 その他	-	-	-	-
国内 合計	6	0	67,211	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 (平成29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	4	19,591	-	-
		その他	-	-	-	-
		計	4	19,591	0	0
	個人		-	-	-	-
	国内計		4	19,591	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			4	19,591	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 (平成29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	-	-	3	-	-	-
金額	-	-	18,478	-	-	1,113	-	-	-

④契約規模別分布状況 (平成29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	-	-	1	-	-
構成比(%)	75.0	0.0	0.0	25.0	0.0	0.0
金額	1,113	-	-	18,478	-	-
構成比(%)	5.7	0.0	0.0	91.3	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。

- (1) 伝統(Tradition) 三菱地所グループの一員として受け継ぐ不動産事業の「伝統」を大切にできる会社であり続けます。
- (2) 信頼(Trust) ステークホルダーの期待に応え得る能力と謙虚で誠実な姿勢を持つ「信頼」される企業であり続けます。
- (3) 挑戦(Challenge) 不動産投資・運用市場の健全な発展のために「挑戦」する企業であり続けます。

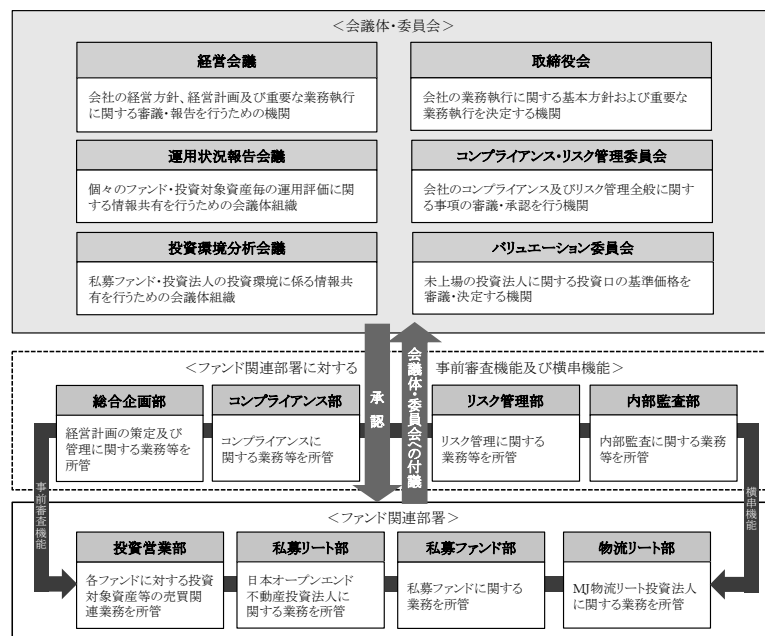
三菱地所投資顧問株式会社は2001年、不動産投資市場において不動産の最有効利用を促進しつつ、投資家の皆様の資金運用ニーズを適切に担う信頼される企業として、不動産と資金の最適な融合を実現することによって、真に価値ある社会経済の実現に貢献したいという思いから設立されました。

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



※重要事項は会議体・委員会による審議・報告・承認を経て意思決定が行われる

(2017年4月1日)

## 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。

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	株主名	議決権 保有比率
森ビル株式会社	100%		%
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%

## 4. 財務状況 (直近3年度分)

(単位：百万円)

決算期	投資顧問部門収益	全体収益	経常損益	当期純損益	純資産額
29年3月期	205	541	253	175	544
28年3月期	325	410	142	94	416
27年3月期	244	375	122	77	360

## 5. 組織 (基準日：平成29年3月末日)

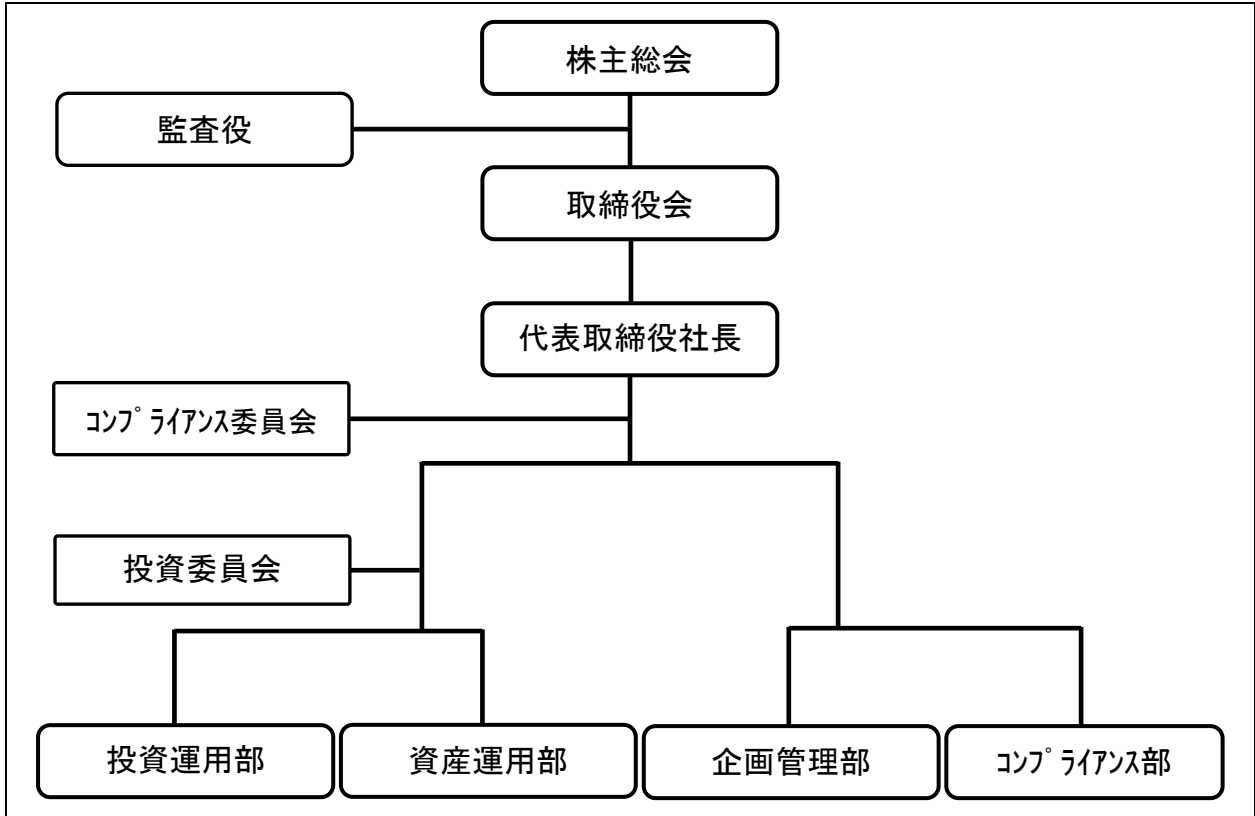
①役職員総数 15 名

②運用業務従事者数 8 名

内 ファンド・マネージャー数 6 名、平均経験年数 5 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 3 名

<組織図>



## 7. 契約資産

## ①契約資産状況（平成29年3月末現在）

（金額単位：百万円）

		投資運用				投資助言			
		件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内	不動産関連有価証券	3	-	18,057	-	2	-	246,696	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	国内合計	3	0	18,057	0	2	0	246,696	0
海外	不動産関連有価証券	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-
	海外合計	0	0	0	0	0	0	0	0
総合計		3	0	18,057	0	2	0	246,696	0

## ②投資対象別運用状況（平成29年3月末現在）

（金額単位：百万円）

	件数	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約件数	金額	内、二層構造ファンドでの親SPCとの契約金額
国内不動産関連有価証券特化型	3	-	18,057	-
国内その他	-	-	-	-
国内合計	3	0	18,057	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。