

不動産AM会社の現状と 不動産投資運用業登録状況

PM編集部

本稿では、国土交通省の「総合不動産投資顧問業データベース」による登録企業であり、かつ金融庁の「金融商品取引業者登録一覧」による投資運用業として登録された企業をもって、不動産投資運用業者（AM会社）としている。また、不動産AMガイドとして、投資運用業登録を受け、意欲的にAM業務の充実・拡大を目指すAM会社を取上げ、企業概要をはじめ、運用対象アセット・運用資産規模・運用ファンド数、AM業務の特徴などを掲載した。

長引く不動産投資市場の 不透明状況

弊誌が本稿で掲載したAM会社は2011年10月末現在で82社であり、昨年同時期の88社より6社減少している。市場の厳しさの反映といえよう。

2011年の不動産投資市場は、3.11の東日本大震災と福島原発の影響、さらにはユーロ・ソブリン危機で不透明状況が続いている。

このため、一部の大手不動産系や大手外資系のAM企業を除き、とりわけ独立系AM企業は、投資家資金の調達に難渋する状況が続いている。

しかし、住信基礎研究所が毎年6月と12月に行っている『不動産私募ファンドに関する実態調査』の最新データ（2011年6月末現在）によれば、国内不動産を対象とした国内特化型不動産ファンドの市場規模は約15.9兆円で、前回調査の2010年12月末時点の15.7兆円に比べて半年で約1,800億円の増加となっている。逆風下でありながら、運用資産額は増加している。

リーマンショック以降、ファンドビジネスの環境は厳しく、不動産投資市場の改善にはなお時間を要するが、住宅市場は堅実であり、また、東京都心部ではオフィスの賃料も下げ止まりの気配が見えはじめていることから、新た

な投資マネーの流入も期待できる環境が整い始めていることは間違いない。

また、日本の不動産市場に対しては、少子高齢化、先進国唯一のデフレ経済などから成長性に期待できないとの見方も、海外投資家には強いようだが、イールドギャップからみて欧米とは比較にならない優位性があることは明らかであり、こうした面からみたグローバルな比較優位性を踏まえてのAM会社の運用戦略の明確化が求められるところである。

創意性が求められる独立系AM

もっとも、現在は既存投資家が求めるコアないしバリューアッド向きのオフィスビルなどは物件の枯渇状況にあり、とりわけ独立系AM会社にあってはエクイティ資金の調達難もあってファンドレイズが困難な状況にあることは間違いない。

こうしたなか、新たな投資マネーとして、アジアマネーや企業年金資金、富裕層などの個人投資家資金に期待する動きもあるが、そのためには、まずは投資対象とするアセットへの戦略的な見直しが必要となる。

たとえば、B、Cクラスのオフィスビルや地方中核都市の物件に対する投

資戦略の構築などを他社に先駆けて行うなど、AM会社としての独自性の発揮や、リーシング強化におけるPMやテナント仲介会社等とのアライアンスの工夫など、従来とは異なるオリジナルなスタンスが求められてこよう。

実際、AM会社でありながら自社の戦略に即したテナントを獲得するために仲介事業に進出した企業も現れている。従来のようなPMや仲介業者依存でのリーシング体制では、投資対象アセットの運用に当たっての投資家への説得力が弱く、実際、安定的な運用力を示せないからだ。

すでに、現在の不動産AMビジネスは、ファンドバブル時のようなキャピタルゲイン狙いのバリューアップ手法は通用しない。したがって、これからの投資スタンスと運用戦略はどうあるべきか原点に帰って考察することが不可避となる。また、物件ごとの創造的な投資・運用戦略が求められることもあるだろう。S、Aクラスのビルとは異なる運用力を備えるには、機動的で多様なパートナーシップが必要ともなる。

不動産投資市場の先行きは依然不透明であるが、巨大な不動産賃貸市場がある限り、投資行為が衰退することはない。要は、創意に満ちたAMの運用能力次第なのである。

投資家ニーズを捉えた「データセンターファンド」と「メザニンドットファンド」を組成

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント

多彩なアセットを扱い、 タイムリーにファンドを組成

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント（以下、DREAM）は、三菱商事の100%出資により2004年10月に設立された不動産私募ファンドのAM会社である。

運用実績としては、主に国内外の機関投資家向けに、商業施設特化型が総資産528億円（一部売却済み）、356億円の2本、賃貸住宅特化型が311億円（一部売却済み）、物流施設特化型が234億円、オフィス特化型が301億円などの計7本の多彩なアセットを対象としたファンドを扱っており、総資産残高は3,613億円（2011年11月末現在）となっている。

2011年は8月にデータセンター特化型ファンド（総資産257億円）を国内の機関投資家（年金含む）向けに組成したことに加え、10月には昨年からの三菱商事と連携して推進してきたメザニンビジネスでの実績をもとに、投資対象を不動産向けメザニンローン債権（ノンリコースローン）に特化した新たなファンドを組成している。

メザニンドットファンドは、三菱商事のほかに9社の国内機関投資家（年金含む）によって構成され、運用期間は5年間で総資産102億円の資産規模となる。投資対象は、首都圏に所在する「商業施設（3件）」と「賃貸住宅のポートフォリオ」を裏付資産とするメザニンローン債権で構成されており、いずれの裏付資産も、安定的なキャッシュフローを生み出すことが期待される物件であり、物件に対するメザニン

荻久保 直志 代表取締役社長



当社の最大の特徴は、三菱商事の幅広いネットワークと実業経験に基づいた物件の目利き、価値向上を通じて、投資家の皆様に様々な商品を提供していくことにあります。

2012年度には、大規模物流施設特化型ファンド、オープンエンドファンド（私募REIT）、メザニンファンド等の新規組成を通じて、国内投資家のみならず海外投資家に対しても総合商社系ならではの多彩で付加価値の高い投資機会を提供していきたいと考えています。

ローン債権の比率（LTV）は原則として75%以下とし、元本毀損リスクが限定的である一方、昨今のJ-REIT市場の平均分配利回りと同様以上の年平均で6%台と高い水準を目標としている。

組成の背景には、借り手サイドは昨今から多数のファンドがリファイナンス時期を迎え、組成時のLTVの高さが大きな課題となっていたこと、また外資系オポチュニスティックファンドが、新規組成の際に高いレバレッジでの資金調達に困難となっていたことなどがあり、「メザニンレンダー不在によって、ファンドが安定したキャッシュフローを生んでいるのにも関わらず、ファイナンス面で機能不全となっていた空白地帯を埋める役割を担うことができる」（代表取締役社長・荻久保直志氏）としている。

一方で投資家サイドは、エクイティではなくメザニンローン債権であることから、従来のエクイティ投資と比較して元本毀損リスクが低く、かつ安定的で比較的高いリターンが見込める投資商品として期待を寄せており、双方のニーズにマッチしたファンドとなっている。

投資家ニーズを的確に捉え、 マッチした商品設計を行う

リーマンショックなどの金融危機以降、特に投資家が不動産投資に求めるものは、価格変動リスクが少なく、かつ中長期的に安定したインカムが期待できる投資商品であると同社は把握している。

「要求されるリスクリターンには国内と海外投資家の間で違いはあるものの、運用対象としての不動産には中長期的に安定したインカムを生むコア型アセットを求めるという嗜好は一致している」（荻久保氏）と考えている。

今後もDREAMでは、首都圏湾岸部にフォーカスした大規模物流施設特化型クローズドエンドファンド、商業・物流施設を中心としたオープンエンドファンド（私募REIT）、メザニンドットファンドのシリーズ化等を計画している。親会社である三菱商事のバランスシートも活用してコア型アセットを先行して確保しつつ、有利なファイナンス条件を駆使しながら国内外の投資家ニーズにマッチした商品を組成していくとしている。

SNSを活用した賃貸仲介ビジネスの拠点を 東京・麻布十番にオープン

ワンワールドアセットマネジメント

AMから管理、リーシングまで
オールインワンで提供できる体制を整備

ワンワールドアセットマネジメント(以下、ワンワールドAM)は、2008年に民事再生申請したレイコグループから事業譲渡を受け、主に個人投資家を中心にしたファンドのリストラクチャリングが終わり、現在プロ投資家を中心に約500億円の賃貸住宅ファンドを運用している。その子会社でPM業務を行うキャピタルディレクションズが、11年10月末、エンドユーザー向けの賃貸住宅仲介店舗「CARIRU LIFE(カリラライフ)」の第1号店を東京・麻布十番にオープンした。同店舗ではワンワールドAMのファンド保有物件、キャピタルディレクションズのPM受託物件はもちろん、J-REITや他社物件なども幅広く扱っていく方針。

ワンワールドAMは、AM会社として管理の現場まで責任をもつことで投資家に提供する情報の精度、速度が高まり、さらに業務の効率性が増しコスト削減にもつながるといふ狙いから09年8月にキャピタルディレクションズを設立している。さらに今回の店舗出店によりグループ内にリーシング機能を備えたことで、空室率及び空室期間の低下、広告費の削減、さらにテナントニーズを直に集めることができるといったメリットが期待でき、運用する物件の管理から入居者の入退室までオールインワンで行える体制を整えたことになる。

カリラライフはビル内の5階にあり、店頭での物件紹介チラシで集客する従来型の不動産賃貸店舗とは一線を画

秋山 光夫
代表取締役



高級物件を希望するお客様には生活提案などの付加価値を用意し、一方大衆的な物件を探す価格重視のお客様には物件の量とスピードを重視するなど、お客様によって提供するサービスを分けていきたいと思っております。その点、麻布十番や北堀江は高級物件も大衆的な物件もあり、憧れていた物件にやがて入居したいというニーズにも応えることができます。さらにその後は、分譲マンションを購入したいという方も出てくると思いますので、その時にはすぐに対応できるよう、購入の案内をはじめの準備も進めております。

する。店舗内はカフェをイメージしたゆったりとくつろげる空間とし、家具やライティング、雑貨、ガーデニング等の情報を豊富に取り揃え、ルームアドバイザーが新しく入居する部屋作りをプロデュースしてくれる。「新生活のアドバイザーができる店舗がコンセプト。そのため告知ツールとして口コミを重視し、注目スポットや飲食店、ブティック等の街の紹介や、インテリア、食器などの生活提案といった情報をホームページやフェイスブック、ツイッターで発信している」(ワンワールドAM代表取締役・秋山光夫氏)。

国内外の不動産所有者との ネットワークにつなげる

店舗の立地もお洒落なイメージのある麻布十番とし、ここを拠点に情報発信することで、ライフスタイルを重視する層への訴求を図る。11年12月からはフェイスブックでの物件紹介も開始する。麻布や青山、白金、赤坂、恵比寿といったエリアやPREMIUM、タワーマンションといったテーマ別にフェイスブックで情報発信しながら物件の申込みもできる、ソーシャルネットワーキン

グサービス(SNS)の特性を活かした双方向での賃貸仲介ビジネスが展開できることになる。

「賃貸住宅を利用する若い方は、気に入った業者を利用して何度も転居を繰り返す傾向がある。彼らの囲い込みにはSNSによる口コミで日常的に情報のやり取りをすることが有効。顔の見えるフェイスブックなら高額商品である不動産でも安心して取引していただける関係を築きやすい」(秋山氏)。

カリラライフは、11年12月に大阪でも、やはりお洒落なイメージのある北堀江に2号店を開設する。さらに海外展開も進めており、移住を考えている日本人富裕層の賃貸ニーズに応えることのできる拠点をシンガポールと香港に設置する計画も進めている。

こうした賃貸住宅仲介事業は、ワンワールドAMとの効果的な連携にもつながる。物件情報を通じて築いた国内外の不動産所有者とのネットワークは、同社が得意とする10億円規模の賃貸住宅の取得や売却の際にも有効に機能する。また日常的に得られるエンドユーザーの情報は、AM会社としての市場評価や物件の見極めにも役立つものと期待されている。

ASAアセットマネジメント株式会社

<http://www.asa-am.jp>



【代表者名】 酒井宗太郎

【設立日】 2007年8月

【投資運用業登録日】 2009年6月

【所在地】 〒105-0001 東京都港区虎ノ門四丁目3番13号

【TEL】 03-5425-6771

【FAX】 03-5425-6774

【運用資産残高】 848億円

【運用ファンド数】 30本

【対象アセット】 全アセット対応

【対象エリア】 全国

【アセットマネジメントの特徴】

青山総合会計事務所のグループ力を背景に、多数のファンド運用を受託している。対象アセットは、オフィス・レジデンシャル・商業施設・ホテル等の多岐にわたり、コストパフォーマンスを重視したこまめなAM業務対応を心掛けている。一方で、過去のアレンジメント実績により、レンダーサイドから開発型証券化等の案件を依頼されるケースも増えており、今後もエクイティ投資家およびレンダーの双方から信頼を寄せられるソリューションAMを志向していく。

SPCアセットマネジメント株式会社

<http://spc-asset.jp>



【代表者名】 白石雅信

【設立日】 2006年5月

【投資運用業登録日】 2008年8月

【所在地】 〒104-6591 東京都中央区明石町8番1号 聖路加タワー40階

【TEL】 03-6278-5588

【FAX】 03-6278-5599

【運用資産残高】 -

【運用ファンド数】 -

【対象アセット】 全アセット対応

【対象エリア】 全国

【アセットマネジメントの特徴】

不動産投資及びプロパティ・マネジメントの経験、ノウハウを有するアセット・マネージャーを抱え、付加価値の高いサービス提供を目指している。証券会社を含むグループ企業のネットワークを活かしたワンストップ型のサービス提供が可能な体制を有し、顧客の利便性向上に資することを重視している。不動産AMコソーシングの先駆けとして、他AM会社と共働で問題解決を図り、ファンド共同組成にも取り組んでいる。

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社

<http://www.cushmanwakefield.com>



【代表者名】 田中義幸

【設立日】 2005年10月

【投資運用業登録日】 2008年3月

【所在地】 〒100-6113 東京都千代田区永田町二丁目11番1号 山王パークタワー13階

【TEL】 03-3596-7090

【FAX】 03-3596-7091

【運用資産残高】 -

【運用ファンド数】 -

【対象アセット】 オフィス/住宅/商業施設/ホテル等

【対象エリア】 全国

【アセットマネジメントの特徴】

わが国における不動産ファンドビジネスの黎明期より、業界のトップランナーとしてプライベートファンドの組成・運用業務を行ってきた。これまで培ってきたノウハウとコンプライアンス態勢、ステークホルダーとのリレーションに加え、90年以上の業歴を有し、非上場企業としては世界最大の商業不動産サービスグループのグローバルな情報とネットワークを活用し、投資家の最大利益を追求していく。

株式会社ザイマックス不動産投資顧問

<http://www.xymax.co.jp/xyreia.html>

xy max REIA

【代表者名】吉村 竜一

【設立日】2007年8月

【投資運用業登録日】2008年6月

【所在地】〒107-0052 東京都港区赤坂一丁目1番1号

【TEL】03-5544-6860

【FAX】03-5544-6861

【運用資産残高】約1,000億円

【運用ファンド数】14本

【対象アセット】全アセット対応

【対象エリア】全国

【アセットマネジメントの特徴】

プロパティマネジメントやビルメンテナンスで培った不動産マネジメント能力を活かし、広範なアセットマネジメントサービスを提供。

不動産本来の姿である長期運用の観点を大切に、戦略的かつ安定的なマネジメントスタイルで不動産価値を高める。

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

<http://www.mc-dream.com>



【代表者名】荻久保直志

【設立日】2004年10月

【投資運用業登録日】2008年7月

【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

【TEL】03-5212-4811

【FAX】03-5212-4818

【運用資産残高】3,613億円(2011年11月末時点)

【運用ファンド数】7本

【対象アセット】商業/物流/データセンター/メザニデット等 【対象エリア】商業・物流・データセンター：国内の安定収益を確保できるエリア オフィス・住宅：都心、首都圏エリア

【アセットマネジメントの特徴】

三菱商事の100%出資により、国内外の機関投資家向けに不動産私募ファンドの運用事業を行っている。投資対象は商業施設、物流施設、賃貸住宅、オフィスのほか、データセンターやメザニデット等の多岐にわたり、金融危機後も運用資産規模を順調に拡大している。三菱商事グループが有する幅広い産業分野における知見や、国内外の豊富な情報網、高度な金融ノウハウ等を最大限活用できるのが強み。

タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社

<http://www.touchstone-cm.com>



【代表者名】賣間正人

【設立日】2005年6月

【投資運用業登録日】2008年4月

【所在地】〒107-0052 東京都港区赤坂一丁目7番1号 赤坂榎坂森ビル

【TEL】03-5114-6622

【FAX】03-5114-6623

【運用資産残高】約950億円

【運用ファンド数】-

【対象アセット】オフィス/商業施設/住宅

【対象エリア】東京都区部/大都市圏

【アセットマネジメントの特徴】

コアからオポチュニスティック投資まで幅広い分野のアセットマネジメントサービスを少数精鋭のプロフェッショナル集団により提供している。英語によるバイリンガル・コミュニケーションにより海外投資家のニーズに応えるとともに、ファイナンスに精通した独立系アセットマネジメント会社としての強みを発揮し、顧客の個別ニーズに合わせたバンダー編成に基づく運用体制を提供している。

BMSアセットマネジメント株式会社

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



【代表者名】 橋延治

【設立日】 2008年1月

【投資運用業登録日】 2008年6月

【所在地】 〒101-0052 東京都千代田区神田小川町二丁目5番地1 オーク神田小川町ビル7階

【TEL】 03-5282-5400

【FAX】 03-5282-5401

【運用資産残高】 -

【運用ファンド数】 -

【対象アセット】 オフィス/住宅/商業施設/ホテル

【対象エリア】 関東圏/関西圏他

【アセットマネジメントの特徴】

大手PM会社のBMSを母体として、AM部門を独立させて設立。PM・CMのノウハウを活かし、不動産の運営管理に精通したAM会社として、長期安定的な視点で資産運用を行っている。運用対象は、オフィスからレジデンス・商業・ホテルと多岐にわたる。また、他のAM会社とのアライアンスの構築も積極的に行っており、各社と特徴を補完し合うことにより、顧客ニーズに応えつつ事業拡大を図っている。

株式会社レガロキャピタル

<http://www.regalo-capital.am>



【代表者名】 伊藤隆史

【設立日】 2004年2月

【投資運用業登録日】 2008年11月

【所在地】 〒106-0031 東京都港区西麻布三丁目2番1号 北辰ビル7階

【TEL】 03-6890-0252

【FAX】 03-6890-0253

【運用資産残高】 620億円

【運用ファンド数】 14本

【対象アセット】 全アセット対応

【対象エリア】 全国

【アセットマネジメントの特徴】

全国でオフィス・レジデンシャルを中心にリテール、ホテル、物流等多様なアセットを扱い、約6,000億円(組入れ総額)の運用実績がある。不動産に軸足を置き、リースアップやコスト削減等細やかな資産価値の維持・向上に努め、首都圏のみならず地方のネットワークにも強い独立系アセットマネジメント会社。物件規模を問わずソリューションの提案や新規ファンド企画を行い、海外投資家からの受託も増えている。

One World Asset Management株式会社

<http://oneworld-am.com>



【代表者名】 秋山光夫

【設立日】 2007年7月

【投資運用業登録日】 2008年5月

【所在地】 〒103-0027 東京都中央区日本橋三丁目14番1号 新々会館ビル9階

【TEL】 03-3517-1141

【FAX】 03-3517-1142

【運用資産残高】 約500億円

【運用ファンド数】 12本

【対象アセット】 住宅/オフィス/その他

【対象エリア】 首都圏(東京、神奈川、千葉、埼玉)/関西圏(大阪、神戸、京都)/中部圏(名古屋)の3大都市圏が中心

【アセットマネジメントの特徴】

独立系のAM会社であり、特にレジデンシャルに対し豊富な運用実績を有する。また、小規模なファンドを数多く運用してきたため、ローコストかつ高いパフォーマンスを実現できる運用体制を構築している。運用物件の稼働率が低下した際には、自らが現地へ赴き、リーシング活動、さらには経年劣化に伴う修繕及びバリューアッププランの提案も行っている。同社では、アセットマネジメントのみならず、プロパティマネジメントの領域まで多様なソリューションを提案している。

投資運用業登録・不動産AM会社ガイド 不動産投資運用業登録業者一覧

1	アール・イー・アセット・マネジメント株式会社 東京都港区西麻布一丁目3番10号	42	株式会社ティールディービーパートナーズ 東京都千代田区永田町二丁目12番4号
2	株式会社アヴァルセック 東京都港区浜松町二丁目1番18号 トップビル3階	43	ディーティセツト・デベンナム・タイ・レオン株式会社 東京都千代田区内幸町一丁目3番3号
3	アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 東京都中央区新川一丁目17番18号	44	DB J野村インベストメント株式会社 東京都千代田区大手町二丁目2番2号
4	アトラス・パートナーズ株式会社 東京都港区北青山三丁目5番12号	45	東海東京アセットマネジメント株式会社 東京都中央区日本橋二丁目13番10号
5	アルファアセットマネジメント株式会社 東京都港区北青山一丁目2番3号	46	東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社 東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号 渋谷センタープレイス3階
6	いちご不動産投資顧問株式会社 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー17階	47	東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 東京都渋谷区道玄坂一丁目12番地1号
7	イトーピア・アセットマネジメント株式会社 東京都港区北青山二丁目12番16号	48	東京海上不動産投資顧問株式会社 東京都港区東新橋二丁目4番地1号
8	インターキャピタル投資顧問株式会社 東京都千代田区大手町一丁目8番1号	49	東京キャピタルマネジメント株式会社 東京都中央区新富一丁目14番1号 セントラルイーストビル2階
9	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク 東京都港区六本木六丁目10番1号	50	東京建物不動産投資顧問株式会社 東京都中央区日本橋一丁目2番19号
10	ASAアセットマネジメント株式会社 東京都港区虎ノ門四丁目3番13号	51	東西アセット・マネジメント株式会社 東京都港区虎ノ門四丁目1番20号 田中山ビル6階
11	株式会社イー・エム・ファンド・マネジメント 東京都千代田区内幸町一丁目5番2号	52	株式会社トップストリームAM 東京都港区赤坂三丁目21番4号
12	株式会社イーマックス 東京都墨田区太平四丁目1番3号 オリナスタワー10階	53	日土地アセットマネジメント株式会社 東京都千代田区霞が関一丁目4番1号
13	SBIエステートマネジメント株式会社 東京都港区六本木一丁目6番1号 泉ガーデンタワー15階	54	株式会社日本グローバル・インベストメント 東京都千代田区五番町1番地9
14	SPCアセットマネジメント株式会社 東京都中央区明石町8番1号	55	Vermilion Capital Management株式会社 東京都港区赤坂一丁目7番1号
15	株式会社エムケイキャピタルマネージメント 東京都港区北青山三丁目5番12号	56	株式会社ハリファックス・アセットマネージメント 東京都港区六本木三丁目16番26号 ハリファックスビル
16	LCR不動産投資顧問株式会社 東京都千代田区永田町二丁目11番1号	57	ハンブシャー・キャピタル株式会社 東京都中央区築地一丁目3番4号 築地ニクラビル2階
17	オリックス不動産投資顧問株式会社 東京都港区浜松町二丁目4番1号	58	株式会社B I Z 大阪府大阪市西区南堀江一丁目10番1号 K T堀江ビル
18	GALILEO JAPAN 株式会社 東京都千代田区九段南三丁目8番11号 飛栄九段ビル9階	59	BMSアセットマネジメント株式会社 東京都千代田区神田小川町二丁目5番地1 オーク神田小川町ビル5階
19	キャピタルアセットマネジメント株式会社 東京都中央区日本橋三丁目12番2号	60	株式会社ヒューマックス 東京都新宿区富久町13番19号
20	キャピタルアドバイザーズ株式会社 東京都中央区銀座七丁目13番10号	61	ファーストブラザーズ投資顧問株式会社 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号
21	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 東京都千代田区永田町二丁目11番1号	62	ファンクリエーション・アール・エム株式会社 東京都千代田区麹町一丁目4番地 半蔵門ファーストビル5階
22	グリーンオーク・インベストメント・マネジメント株式会社 東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番6号 東京倶楽部ビルディング11階	63	フィンテックアセットマネジメント株式会社 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号 虎ノ門タワーズオフィス19階
23	グロブナー・ファンド・マネジメント・ジャパン・リミテッド 東京都港区赤坂一丁目12番32号 アーク森ビル24階	64	株式会社フォーカスキャピタルマネージメント 東京都港区虎ノ門一丁目2番3号 虎ノ門清和ビル10階
24	KW Investment株式会社 東京都中央区日本橋三丁目12番2号	65	ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン株式会社 東京都港区南麻布三丁目20番1号 麻布グリーンテラス5階
25	ケネディクス・アドバイザーズ株式会社 東京都港区新橋二丁目2番9号	66	プロパティパートナーズ株式会社 愛知県名古屋市中区北平安二丁目15番56号
26	株式会社玄海キャピタルマネージメント 東京都千代田区丸の内二丁目2番1号 岸ビルディング10階	67	プロメーテ国際投資顧問株式会社 東京都新宿区四谷一丁目4番
27	株式会社ゴーク・キャピタル・アドバイザーズ 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	68	ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社 東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMOR Iタワー39階
28	公共投資顧問株式会社 東京都中央区京橋二丁目5番1号 TCMビルディング4階	69	株式会社マックスリアルティ 東京都中央区築地一丁目13番10号
29	興和不動産投資顧問株式会社 東京都港区南青山一丁目15番5号	70	丸紅アセットマネジメント株式会社 東京都千代田区大手町一丁目4番2号
30	コラゾン・アセットマネジメント株式会社 東京都港区赤坂三丁目9番18号	71	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社 東京都千代田区九段北一丁目14番17号
31	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 東京都港区赤坂一丁目1番1号	72	三井不動産投資顧問株式会社 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 (日本橋三井タワー11階)
32	サヴィルズ・ジャパン株式会社 東京都港区麻布台一丁目11番9号	73	三菱地所投資顧問株式会社 東京都千代田区丸の内三丁目2番3号
33	僚アセットマネージメント株式会社 東京都千代田区有楽町一丁目7番1号	74	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館11階
34	株式会社GCM 東京都渋谷区渋谷一丁目23番20号	75	森ビル不動産投資顧問株式会社 東京都六本木六丁目7番6号
35	ジャパンアセットトラスト株式会社 東京都千代田区神田錦町二丁目1番8号	76	安田昭栄不動産投資顧問株式会社 東京都千代田区神田小川町二丁目4番16号
36	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	77	株式会社ユニファイド・キャピタル・ジャパン 東京都中央区銀座一丁目13番1号 ダヴィンチ銀座1丁目7階
37	シンプレクス不動産投資顧問株式会社 東京都千代田区霞ヶ関三丁目3番2号 新霞ヶ関ビルディング19階	78	株式会社リオ・コンサルティング 東京都千代田区永田町二丁目12番4号
38	株式会社スプリング・インベストメント 東京都千代田区紀尾井町4番3号	79	ルネストーリア・アセット・マネジメント株式会社 東京都港区芝公園二丁目4番1号
39	セキアード・キャピタル・インベストメント・マネジメント株式会社 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号	80	株式会社レガロキャピタル 東京都港区西麻布三丁目2番1号 北辰ビル
40	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 東京都千代田区平河町二丁目16番1号 平河町森タワー	81	レッドウッド・グループ・ジャパン株式会社 東京都千代田区紀尾井町4番3号
41	タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社 東京都港区赤坂一丁目7番1号	82	One World Asset Management 株式会社 東京都中央区日本橋三丁目14番1号 新々会館ビル9階