

信頼される不動産投資パートナーを目指します。

日鉄興和不動産投資顧問株式会社は、日鉄興和不動産株式会社が100%出資する子会社で、2007年7月25日に設立されました。

早くから不動産の証券化・資産運用ビジネスに取り組み、蓄積してきたノウハウを活かして、オフィス・住宅を中心とした私募ファンドのアセット・マネジメント業務を推進してまいりました。

また、2023年8月1日には物流施設主体型の非上場オープンエンド型リート「日鉄興和不動産プライベート投資法人」の運用も開始し、不動産証券化プロセス全般にわたるサービスを提供しております。

時代や社会経済情勢の変化に伴い、不動産市場に対する投資家のニーズも変化を続けています。私たちは、安定的な収益物件の運用に加え、開発型案件の組成等を通じて得た経験・ノウハウおよびグループシナジーを駆使して、多様化する不動産ニーズの橋渡し役を担っていきたいと考えております。

当社は、不動産投資市場の発展のため、より高度で幅広いニーズに対応できる不動産投資パートナーとして自己研鑽に励み、皆様との厚い信頼関係を一層構築してまいります。

今後とも、ますますのご支援をよろしくお願い申し上げます。

代表取締役社長
鵜澤 伸崇

私たちの目指す事業ビジョン

1

投資家の皆様に信頼される、専門性の高いサービスの提供

- 投資の付加価値を最大限追求
- 透明性のある運用

2

存在感のある先端的な投資顧問会社

- 市場を切り拓く発想と展開力
- コンプライアンスと内部管理体制の充実

3

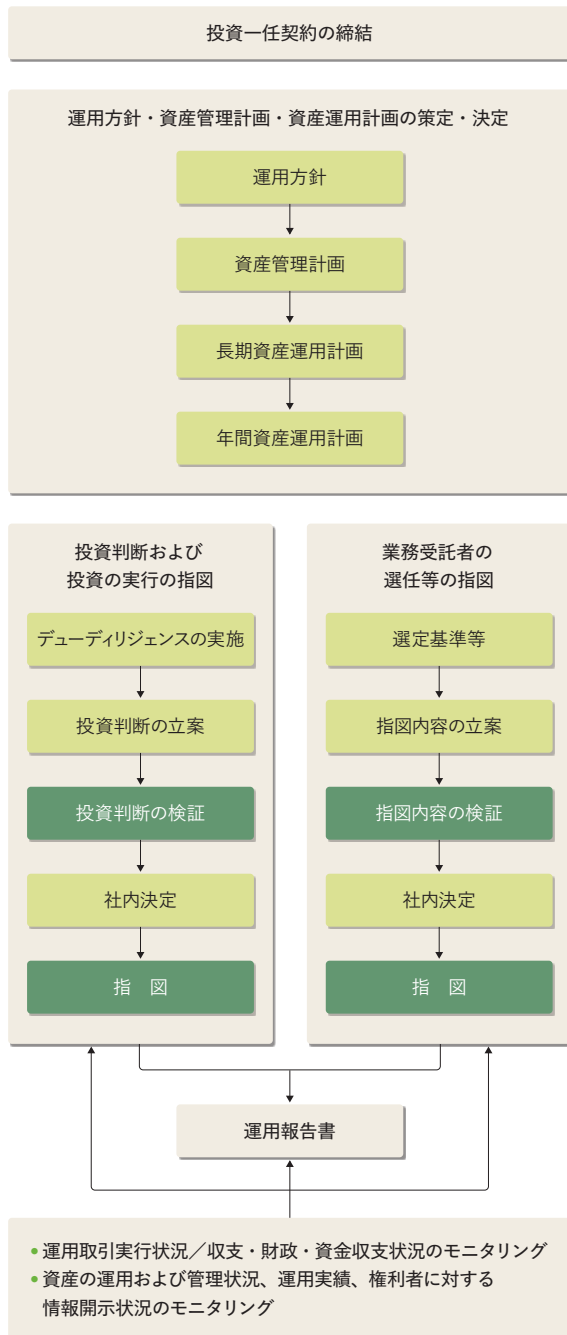
高品質のサービスを提供する精鋭なるプロフェッショナル集団

投資運用業務

投資家の皆様から信頼される投資運用サービス・プロバイダーを目指します。

変化する不動産市場の動きを読み取りながら、資産運用の適正性を追求することにより、運用パフォーマンスの向上と安定を図ります。

運用・管理等業務フロー



● 計画に基づいた投資運用

投資一任契約ごとに投資対象となる不動産信託受益権等の価値等を分析し、投資家の皆様のニーズに適した運用方針・資産管理計画および資産運用計画を策定します。策定した方針や計画は、社内の検証を経て、投資委員会、コンプライアンス委員会の承認と取締役会の承認を受けて決定します。

運用方針は、投資目的や投資資金の特性等に応じて策定し、資産管理計画には、投資対象の評価方法、入替基準および投資不動産等の長期修繕計画に関する事項等を定めます。

資産運用計画は、想定する運用期間を通じた長期資産運用計画を策定するほか、年度ごとの年間資産運用計画に展開し、これらに基づいた計画的な投資運用を行います。

● デューデリジェンスの実施

不動産信託受益権等の取得・売却にあたっては、自ら現地実査等に基づいた調査を行うとともに、第三者機関による不動産鑑定評価書、エンジニアングレポート等を使用し、多面的に検討します。土壌汚染や有害物質の調査、建物等の違法性のチェックや耐震性能、今後の修繕や追加的な設備投資の見積り、鑑定評価の方法および鑑定評価に用いた適用数値等も重要なチェック項目です。

● 投資判断、運用指図

不動産信託受益権等に関する投資判断、投資不動産等のリーシング業務や不動産管理業務等の受託者の選定、その他投資一任契約に基づく指図等は、当社の規程に基づいて妥当性および適切性を検証したうえで実行します。

これらのうち、特に重要な事項については、投資委員会およびコンプライアンス委員会の承認を得た後、取締役会の承認を受けて決定します。なお、投資委員会およびコンプライアンス委員会には、不動産鑑定士・公認会計士の資格を持つ有識者を外部委員として迎え、中立的な立場から意思決定に参画していただいております。

● 資産の運用・管理状況、運用実績、権利者に対する情報開示状況のモニタリング

運用取引の実行状況並びにファンドの損益状況・財政状態および資金収支の状況を適時にトレースするとともに、資産の運用・管理状況、運用実績、権利者に対する情報開示等は、所定のスケジュールに基づいて定期的にモニタリングします。

● 運用状況・運用実績の適時報告

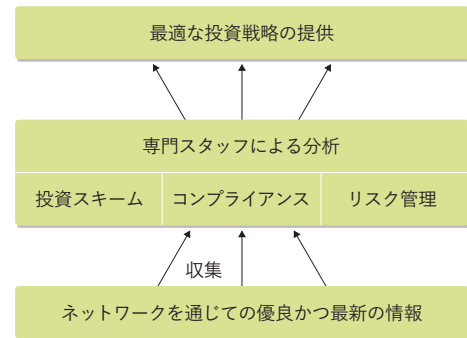
運用報告書、運用明細書、その他投資一任契約の定めに基づき作成交付するレポート等については、法令および投資一任契約や当社の規程に基づいて作成・交付します。

投資助言業務

不動産証券化業務に従事し、実績と経験を積んだスタッフが、お客様のニーズに合わせた不動産投資戦略を提供します。投資物件の選定等にあたっての市場分析、デューデリジェンスから投資判断、投資不動産の運営・管理、パフォーマンス管理に至るまで、証券化不動産等の投資に関する総合的な助言を行います。

証券化不動産投資に関する助言業務

投資対象	投資不動産等の選定、取得、テナント管理・物件管理、売却
投資形態	投資スキーム構築、資金調達
運用管理	資産管理、会計・税務、契約管理
運用状況	パフォーマンス管理、管理等受託者管理

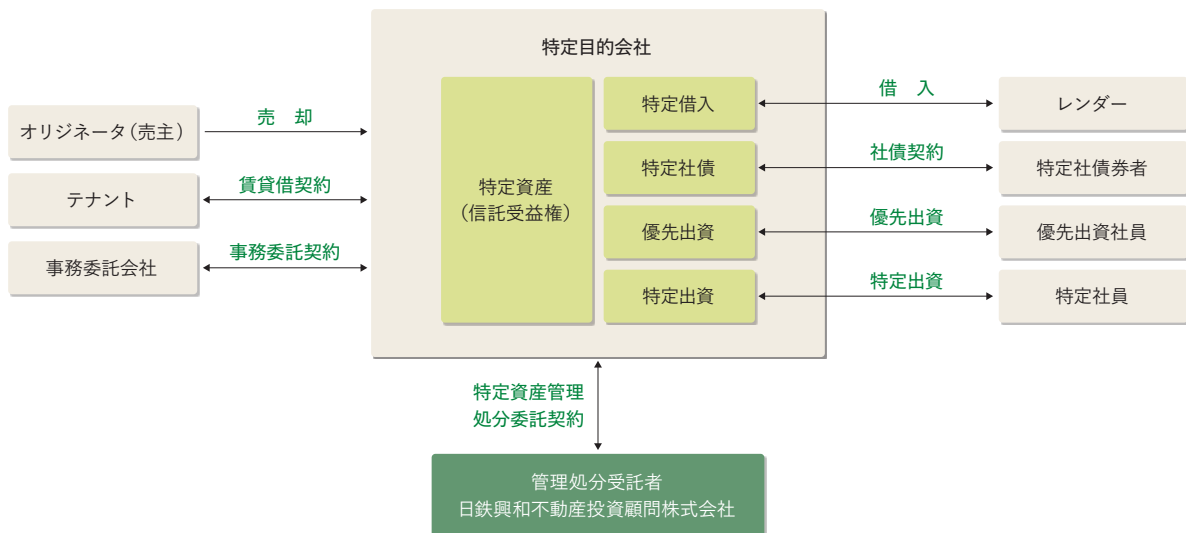


Fund Arrangement Service

ファンド・アレンジメント業務

不動産投資案件の発掘、投資スキームの開発、SPCの設立、投資不動産の取得、出資およびその他の資金の調達など、ファンド組成全般にわたるアレンジメントを行い、流動化型から開発型まで、様々な投資機会を創出します。

スキーム図 (流動化型)



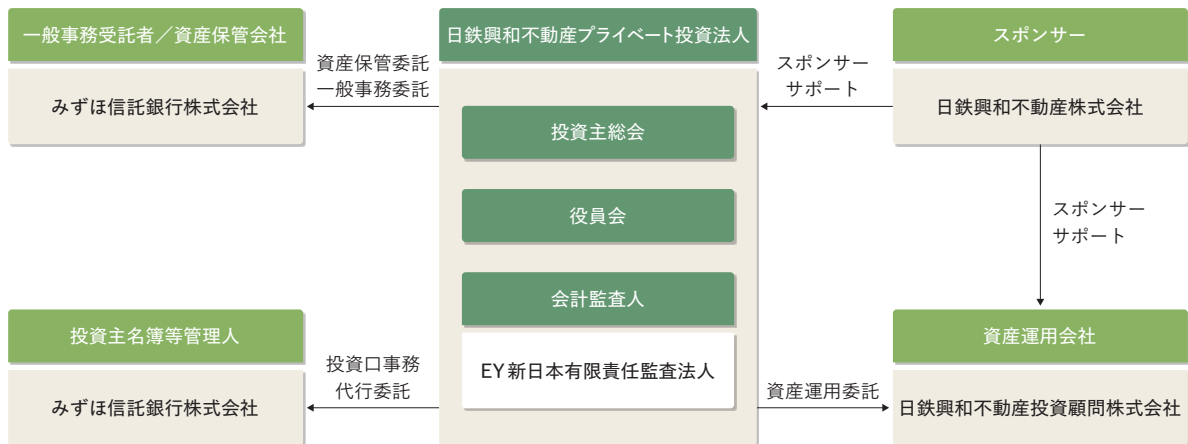
(注)本スキーム図は、所謂TMKスキームを示したものです。

私募リート業務

日鉄興和不動産プライベート投資法人について

- 本投資法人は、主としてスポンサーである日鉄興和不動産株式会社が開発する日本全国の先進的な物流不動産へ重点投資を行い、安定した収益の確保を図ります。
- 物流不動産以外の産業用不動産や、その他の施設（商業施設等）も組み入れることにより、中長期的にバランスの取れたポートフォリオを構築し、分散投資や収益力の強化を図ります。

投資法人の仕組み



コンプライアンス & リスク管理

法令等遵守管理

健全な経済の発展には公正・透明で効率的な市場の下、金融商品・サービスが適正な方法で提供される必要があります。日鉄興和不動産投資顧問は、不動産証券化市場の一員として、法令等遵守が投資家の皆様からの信頼の礎であると考え、以下の態勢でコンプライアンスに取り組めます。

● 業務執行状況の監視とコンプライアンスの徹底

専任のコンプライアンスオフィサーがコンプライアンス管理責任者として、社内の法令等遵守状況を管理します。
また、コンプライアンス・プログラムの策定・実施や社内規程類の見直しなど、法令等遵守に係る諸活動を推進します。

● コンプライアンス委員会

コンプライアンスに関する基本的事項および重要事項の決定については、公平性・中立性を確保する観点から、社内委員・外部有識者から構成するコンプライアンス委員会において審議・承認します。

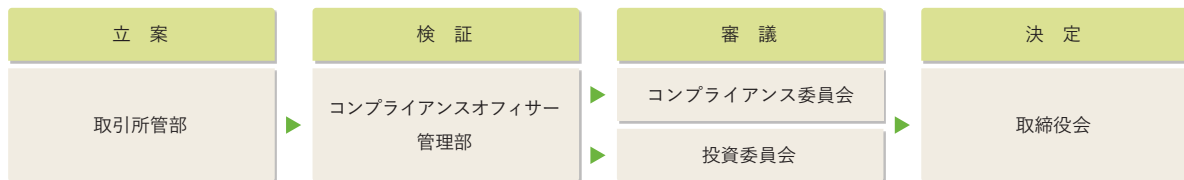
● 法務リスクの管理

必要に応じて弁護士等の専門家との協業を図りつつ、個別案件に係る法務リスクの低減に取り組んでいます。

● 監査体制

取締役会の承認を得た監査計画に基づく定期的な内部監査、監査法人による会計監査等を実施し、業務の適切性を検証してまいります。

投資判断等の決定フロー



リスク管理

経済のグローバル化等により、ビジネスチャンスが拡大する一方で、不動産・金融業務のリスクは多様で複雑なものとなっており、健全な不動産投資にはリスク管理が不可欠となっています。

● 投資運用業に係る運用リスク

投資判断・指図等、運用・管理の状況、運用の実績、顧客に対する情報開示等については、定期的または随時に妥当性および適切性の検証またはモニタリングを行うことにより運用の適正化を図ります。

なお、デューデリジェンスに関しては、社内規程で基準を設け、不動産鑑定評価書等の依頼先、依頼にあたっての情報提供、レポート受領後の内容精査等の適切性についても検証の対象としております。

リスク状況については定期的に取り締役に報告するほか、リスク管理手法の有効性については定期的に検証し、環境の変化やリスク管理技術の進歩等に応じて見直し・改善を実施してまいります。

お問い合わせ・ご意見・苦情等

(2026年4月1日現在)

当社では、お客様からのご意見や苦情等を、当社のお客様担当部または次に掲げるお客様ご意見等窓口で承っております。

お客様からの苦情等のお申出に対しては、真摯に、また迅速に対応し、お客様のご理解をいただくよう努めてまいります。

お客様ご意見等窓口

日鉄興和不動産投資顧問株式会社 管理部

住 所：〒107-0052 東京都港区赤坂2-23-1 アークヒルズフロントタワー 13階

電 話：03-6691-2911(代表) [月～金/9:00～17:00 祝日等を除く]

F A X：03-6691-2919

e-mail：info@kowa-kia.co.jp

当社は、上記により苦情等の解決を図るほか、金融商品取引業に関する業務については、苦情解決業務を行う特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター（以下、フィンマックという。）を通じて苦情の解決を図ることとしています。フィンマックをご利用になる場合は、下記連絡先までお申出ください。また、フィンマックが行う苦情解決の流れについては、当社またはフィンマックにご照会ください。

金融商品取引業に関する業務

特定非営利活動法人 証券・金融商品あっせん相談センター（略称：FINMAC[フィンマック]）

住 所：〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-1-1

電 話：0120-64-5005（フリーダイヤル） [月～金/9:00～17:00 祝日等を除く]

当社は、フィンマックが行うあっせん等の手続きを通じて、業務に関する紛争の解決を図ることとしています。フィンマックでは、お客様からの申立てに基づき、あっせん委員等の専門家があっせん等の手続きを行います。当社との紛争解決のため、フィンマックをご利用になる場合は、上記の連絡先までお申出ください。また、フィンマックが行う紛争解決の流れについては、当社またはフィンマックにご照会ください。

※ 特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センターは、日本証券業協会、一般社団法人資産運用業協会等が設立した団体であり、金融商品取引法に基づく認定投資者保護団体の認定を受けているほか、ADR促進法に基づく認証紛争解決機関の認証を取得しております。

当社は、特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センターを利用することで、第二種金融商品取引業に関する苦情処理措置および紛争解決措置としております。また、当社が加入する一般社団法人資産運用業協会が行う苦情および紛争の解決のための業務を利用することで、投資助言・代理業および投資運用業に関する苦情処理措置および紛争解決措置としておりますが、一般社団法人資産運用業協会は特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センターにこれら業務に係る苦情処理および紛争解決に関する業務を委託しておりますので、当社の行う金融商品取引業に関する苦情処理および紛争解決の外部団体の窓口はすべて同センターとなります。

ご留意事項

不動産証券化商品など、当社の取り扱う金融商品は、不動産市場および金融商品市場における相場その他の指標の変動の影響を直接的または間接的に受け、損失が生じるおそれがあります。このほか、不動産投資に関係する者の業務または財産の状況の変化や事故・災害、不動産の瑕疵、税制その他法令の変更等が原因となって損失が生じ、またはこれらの契約関係や商品設計等に上記指標等の変動が影響し、場合によっては、元本超過損が生じるおそれがあります。

当社の取り扱う金融商品または当社が提供するサービスに関しては、お取引金額等に応じた手数料、報酬、諸費用等が発生します。

当社とのお取引に際しましては、お取引の種類に応じて、リスクや手数料等の説明を記載した「契約締結前交付書面」を交付いたします。十分に内容をお読みいただき、ご契約内容をご理解くださいますようお願いいたします。

日鉄興和不動産投資顧問株式会社 概要

(2026年4月1日現在)

商号 日鉄興和不動産投資顧問株式会社
 (英文名) (NIPPON STEEL KOWA REAL ESTATE INVESTMENT ADVISORS CO.,LTD.)

本社 〒107-0052 東京都港区赤坂2-23-1 アークヒルズフロントタワー13階
 TEL. 03-6691-2911 (代表) FAX. 03-6691-2919

免許登録 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第1824号
 総合不動産投資顧問業 国土交通大臣 総合第20号
 宅地建物取引業者 東京都知事(4)第88187号
 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第146号
 不動産特定共同事業者 金融庁長官・国土交通大臣 第60号

代表者 代表取締役社長 鷗澤 伸崇

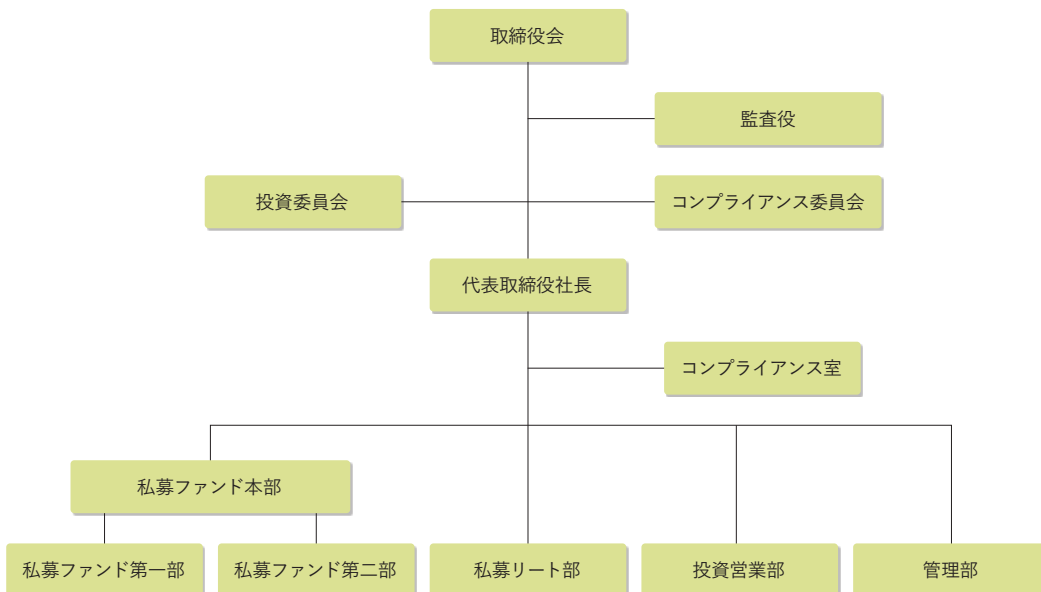
加盟団体 一般社団法人 資産運用業協会
 一般社団法人 不動産証券化協会
 一般社団法人 日本内部監査協会

設立年月日 2007年7月25日

資本金 200百万円

主要取引銀行 株式会社みずほ銀行

組織図



日鉄興和不動産株式会社 概要

(2025年4月1日現在)

商号 (英文名)	日鉄興和不動産株式会社 (NIPPON STEEL KOWA REAL ESTATE CO., LTD.)
設立	1997年3月24日(創業1952年10月15日)
代表者	代表取締役社長 三輪 正浩
資本金	198億円(2023年3月31日現在)
従業員数	575名(2024年3月31日現在)
主な免許登録	宅地建物取引業者登録番号 国土交通大臣(5)第6908号 不動産鑑定業者登録番号 東京都知事(5)第1930号 一級建築士事務所登録番号 東京都知事 第50281号 金融商品取引業者登録番号(第二種金融商品取引業) 関東財務局長(金商)第1280号 警備業者認定番号 東京都公安委員会 第30003097号
主な加盟団体	一般社団法人不動産協会、一般社団法人東京ビルディング協会 一般社団法人東京都建築士事務所協会、一般社団法人不動産流通経営協会 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 一般社団法人不動産証券化協会 一般社団法人第二種金融商品取引業協会
主な事業内容	オフィスビルの開発・賃貸・管理 マンション・戸建住宅の開発・分譲・賃貸 物流施設・商業施設等の開発・賃貸・管理 外国人向け高級マンションの賃貸・管理 不動産の売買・仲介・鑑定・コンサルティング 不動産証券化商品の企画・出資
主要取引銀行	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行 農林中央金庫、みずほ信託銀行株式会社
主要株主	日本製鉄株式会社、エムエル・エステート株式会社、第一生命保険株式会社 日本生命保険相互会社、株式会社日立ビルシステム みずほリース株式会社、株式会社みずほ銀行
本社・支店他	本社 〒107-0052 東京都港区赤坂一丁目8番1号 TEL. 03-6774-8000(大代表) 室蘭事業所・釜石事業所・名古屋ビル事業部・東海事業所・ 大阪ビル事業部・関西支店・大阪事業共創室・ 瀬戸内事業所・福岡ビル事業部・九州支店・北九州事業所・大分事業所