アセットマネージャー（Asset Manager / Senior Asset Manager）

海外機関投資家に向けたクロスボーダー投資運用会社

募集職種

採用企業名
コンパス・アセットマネジメント株式会社

求人ID
1607443

業種
アセットマネジメント

雇用形態
正社員

勤務地
東京都 23区

給与
経験考慮の上、応相談

勤務時間
9:30〜18:00

休日・休暇
完全週休2日制（土日祝）

更新日
2026年11月09日 06:00

応募必要条件

職務経験
1年以上

キャリアレベル
中途経験者レベル

英語レベル
日常会話レベル

日本語レベル
ネイティブレベル

最終学歴
高等学校卒

現在のビザ
日本での就労許可が必要です

募集要項

≪募集要項・本ポジションの魅力≫

- DD・契約・クロージングから取得後の資産運用まで、投資実行の実務全般を横断して担当
- 投資決定後の実務責任者として、資産・契約・数字・期日を管理し投資の安定運営を支えられる
- 住宅・ホテル・オフィスに加え、蓄電池・データセンターなど新たな資産領域にも携われる
- 少数精鋭で経営陣に近い環境のもと、資格取得支援を活用しSenior AMやFund Managementを目指せる

【業務内容】
ファンド数および投資案件の増加に伴い、取得検討後のDD、documentation、closing、取得後の期中運用、投資家・レンダー向け報告、売却・リファイナンス準備までを実務面で統括するAsset Manager / Senior Asset Managerを募集します。

本ポジションは、新規案件のソーシングや営業開拓を主担当とするポジションではありません。Acquisition 担当が案件発掘・初期評価・売主/仲介/買主/レンダー候補との関係構築・価格/主要条件交渉を担い、AMはLOA取得後を中心に、DD、契約実務、クロージング、取得後の資産管理を安全かつ正確に実行する役割を担います。
少数精鋭の組織において、投資決定後の実務責任者として、資産・契約・数字・期日・外部関係者を安定して管理し、問題を早期に発見・解決できる方を求めています。

＜具体的には＞

1．DD・Documentation・Closing管理

- LOA取得後のDDプロセス管理（DD checklist、資料請求リスト、Q&A log、論点管理表の作成・更新）
- 売主、仲介、弁護士、司法書士、信託銀行、PM、会計事務所、税理士、レンダー等との実務調整
- PSA、信託関連契約、ローン関連契約、GK-TK・TMK関連書類等の実務進行サポート、契約論点・期日・責任者・必要対応事項の整理
- Closing checklist、資金フロー、決済資料、精算資料の管理と、社内外関係者のタスク管理・進捗フォロー

2．資産引継ぎ・運用導入

- 取得前後のPM切替、BM体制、管理契約、保険、口座、支払フロー等のセットアップ
- rent roll、敷金・保証金、未収金、修繕履歴、保守契約、税金、運営資料等の引継ぎ管理
- PM会社、BM会社、信託銀行、会計事務所、レンダーとの運用体制構築。予算、資金フロー、covenant
- 管理表、報告スケジュールの整備

3．期中運用・資産管理

- PM report、rent roll、入退去、空室、滞納、賃料改定、原状回復、修繕、CAPEXの確認
- 稼働率、賃料、NOI、NCF、修繕費、資金残高等のモニタリングとmonthly actual vs budgetの差異分析
- リーシング進捗・募集条件・修繕見積の妥当性確認、PM/BM/リーシング会社への改善依頼・進捗管理
- 修繕・CAPEX計画、コスト最適化、収益改善施策の実行管理。interest reserve、loan covenantのモニタリング
- 運用上の異常値、費用増加、空室長期化、滞納、契約・期日漏れ等の早期発見とエスカレーション

4．投資家・レンダー・社内向けレポーティング支援

- 投資家向け定期レポートに必要な運用データ・数値・説明資料の整理（ファンドマネージャーと連携）
- lender reportingに必要なLTV、DSCR、NOI、NCF、資金残高、covenant関連資料の整理
- 投資委員会・ファンド運営会議向け資料の作成サポート。予算実績・PM report・rent roll・会計データ・モデル数値の整合性確認

5．モデル確認・軽微な修正

- 既存投資モデルの主要前提、cash flow、debt schedule、return summaryの理解と、賃料・空室率・金利
- CAPEX・exit cap等の軽微な前提変更・影響確認
- Actual vs underwritingの差異確認。アナリストと連携したre-underwriting、売却・リファイナンス検討時の数値サポート
  ※複雑なモデルをゼロから設計する業務や、主導的なunderwriting業務は専任アナリストが担います。投資判断に関わる基本概念を理解し、既存モデルを読解できることは必要です。

6. 売却・リファイナンス支援

- 売却・リファイナンス時のDD data room、Q&A、rent roll、契約資料、精算資料の管理
- 買主候補、レンダー、弁護士、信託銀行、PM等との実務調整。closing schedule・決済資料・引継ぎ資料の管理
  ※売却先開拓、買主候補との営業交渉、価格・主要条件交渉はAcquisition担当および経営陣が担当します。

＜役割の範囲＞
LOA取得後のDD進行管理 / documentation・契約実務・closing checklist管理 / 外部専門家・PM・信託銀行・レンダー等との実務調整 / 取得後のPM管理・予算実績管理・修繕CAPEX管理 / 投資家・レンダー向け報告資料の数値・根拠資料整理 / 契約・期日・資金・covenant等のリスク管理 / 売却・リファイナンス時のDD・Q&A・closing実務

＜主担当ではない業務＞
新規案件のソーシング / 売主・仲介・買主の営業開拓 / 価格・主要商業条件の主導的交渉 / 主導的なunderwriting・ゼロからの複雑なモデル構築 / 主導的な融資交渉 / 投資家開拓・LP向けpitch / 投資判断の最終責任
※Acquisition、アナリスト、ファンドマネージャー（投資家対応）、Finance担当と密接に連携し、投資実行およびファンド運営に必要な実務を横断的に支えていただきます。

＜レポートライン＞
COO/CFOにレポート（経営陣直下）。
Acquisition・アナリスト・ファンドマネージャー・Finance担当と横断的に連携

■このポジションの魅力・キャリアパス：

- LOA後のDD、契約、closing、取得後運用まで、投資実行の中核業務に関与できる
- 少数精鋭の環境で、資産管理・ファンド運営の実務責任者として大きな裁量を持てる
- 不動産（住宅・ホテル・オフィス）に加え、蓄電池、データセンター等の新しい実物資産領域にも関与可能
- 経営陣に近い距離で、投資実行、資金管理、投資家・レンダー対応、ファンド運営を横断的に学べる
- 将来的にはSenior AM、Fund Management、Portfolio Management領域への成長可能性あり

■当社について：
Compass Capitalは、東京を拠点に、香港・台湾をはじめとする海外機関投資家（ファミリーオフィス、EAM、ファンド・オブ・ファンズ等）の資金を日本の不動産・オルタナティブ資産へと繋ぐ、クロスボーダー投資運用会社です。東京レジデンシャル不動産、ラグジュアリーホテル（五つ星クラス）、オフィス、蓄電池（BESS）、データセンター（IDC）の各資産ラインで、自己投資・仲介・アセットマネジメントを一体運営しています。
少数精鋭（現在約10名）の組織で、将来の株式上場を見据えた成長フェーズにあります。一人ひとりが経営に近い距離で裁

量を持ち、AIツールを積極活用した高効率な働き方を実践しています。
本ポジションの採用・雇用主体は、グループの資産運用会社であるコンパス・アセットマネジメント株式会社（CAM）です。

【雇用形態】
正社員
※試用期間あり、3ヶ月

【給与】
経験・能力を考慮の上、個別に決定（応相談）
■給与体系：年俸制
■業績連動賞与：あり（当社インセンティブ制度による）

【就業時間】
9:30〜18:00

【勤務地】
東京都千代田区九段南1-6-5 九段会館テラス1階
ビジネスエアポート九段下

【休日休暇】

- 完全週休二日制（土日祝）
- 年末年始休暇
- 年次有給休暇
- その他会社規程による

【待遇・福利厚生】

- 各種社会保険完備
- 交通費支給
- 資格取得支援制度等

スキル・資格

【必須要件】

- 不動産AM、PM、不動産ファンド、不動産金融、不動産投資会社、J-REIT、信託銀行、レンダー、不動産アドバイザリー等における実務経験
- PM report、rent roll、入退去、空室、滞納、修繕、CAPEX、予算実績管理等の基本的な運用実務の理解
- 契約書、DD資料、Q&A、期日、関係者、必要書類を整理し、案件を正確に進行管理できること
- 社内外の関係者に対する正確かつ丁寧なコミュニケーション。Excel・PowerPoint・Word等による基本的な資料作成能力
- 数字、契約、期日、資料管理に対する高い正確性と責任感。日本語での業務コミュニケーション

【歓迎要件】

- 不動産AM業務、期中運用、ファンド運営、ディスポジション、リファイナンスの経験
- GK-TK、TMK、信託受益権、不動産証券化スキームに関する基礎理解
- 信託銀行、会計事務所、税理士、弁護士、レンダー、PM会社との実務調整経験
- 不動産投資モデルの読解経験（NOI、NCF、Cap Rate、IRR、Equity Multiple、LTV、DSCR、debt yield等の基本理解）
- 住宅、オフィス、商業、ホテル、物流、データセンター等の運用経験
- 投資家レポート、lender reporting、IC資料の作成経験。ARESマスター、宅地建物取引士、不動産証券化マスター等の資格

【求める人物像】

- 細部まで確認し、抜け漏れを防げる方。期日・書類・数字・関係者を整理し、案件を前に進められる方
- PM report、rent roll、予算実績、契約資料の違和感に気づき、不明点やリスクを放置せず早期に確認・報告・エスカレーションできる方
- 指示待ちではなく、自らtask listを作成し関係者をフォローアップできる方
- 投資前台ではなく、投資実行・資産管理の実務責任者として安定感を発揮できる方

【選考について】

- 選考フロー：
  - 1. 書類選考
  - 2. 一次面接
  - 3. 実務ディスカッション（DD・期中運用に関するケース）
  - 4. 最終面接（代表）
  - 5. オファー
- 応募書類：履歴書・職務経歴書（日本語）をご送付ください。
  ※本募集要項の内容は、選考の過程で変更となる場合があります。

会社説明