

※ 登録番号	第 115 号 (令和 6年 6月 30日)	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業	<input checked="" type="checkbox"/> 総合不動産投資顧問業
2.法人・個人の別	<input checked="" type="checkbox"/> 法人	<input type="checkbox"/> 個人
(ふりがな) 3.商号又は名称	かぶしきかいしゃいでらきゃびたるまねじめんと 株式会社イデラ キャピタルマネジメント	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	だいひょうとりしまりやく たけうち せいじ 代表取締役 竹内 誠治	
5.資本金額	100,000,000円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
やまだ たくや 山田 卓也	代表取締役	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤
たけうち せいじ 竹内 誠治	代表取締役	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 非常勤
にわ ふみひこ 丹羽 文彦	取締役	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 非常勤
ちん き 陳 琦	取締役	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤
るあ じん めい じょあん ルア・ジン・メイ・ジョアン	取締役	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤
はんだ たかし 半田 高史	監査役	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤

(記載上の注意)

- 1 「※登録番号」には、記載しないこと。
- 2 「1.投資顧問業の種類」は、該当するものに○印を付けること。
- 3 「2.法人・個人の別」は、該当するものに○印を付けること。

4 「3.商号又は名称」、「4.氏名」

(1) 法人は商号を「3.商号又は名称」に記載し、個人は氏名を「4.氏名」に記載すること。

(2) 個人は、「3.商号又は名称」に、商号登記をしている場合はその商号を、商号登記をしていない場合は、屋号等の名称を記載することができる。

(3) 外国人においては、外国人登録証明書等に記載された通称名がある場合は、「4.氏名」に（ ）書きで併せて記載することができる。

5 「5.資本金額」には、出資総額を含む。

6 「6.役員」について、記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載して、その書面を第2面の次に添付すること。

7.第4条第1項第3号又は第4号に規定する重要な使用人

(ふりがな) 氏名 (使用人の種類)	職名	統括する業務の別
(おおた ひでき) 太田 英輝 判断業務統括者 投資判断を行う者 助言業務を行う者	アキュイジション部門責任者	投資判断 売買
(ながはま あきら) 長濱 現 判断業務統括者 投資判断を行う者 助言業務を行う者	アセットマネジメント部門責任者	投資判断 売買 貸借 管理
(おそのえ ゆきえ) 小蘭江 幸枝 —	コンプライアンス室室長	—
計3名		

(記載上の注意)

- 1 第4条第1項第3号に規定する重要な使用人の種類（営業所の業務を統括する者、不動産の価値の分析又は当該分析に基づく投資判断を行う者、助言の業務を行う者、判断業務統括者等）を「氏名」に付記することとし、複数の種類に該当する場合は、その該当するすべての種類を付記すること。
- 2 「統括する業務の別」には、判断業務統括者が統括する業務の別（投資判断、売買、貸借、管理等）を記載すること。
- 3 記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載して、その書面を第3面の次に記載すること。

8.不動産投資顧問業を営む営業所の名称及び所在地

名 称	設置年月日	所 在 地
株式会社イデラキャピタル マネジメント 本店	平成29年7月1日	東京都港区赤坂二丁目5番1号 03-6774-7057
計 1 店		

(記載上の注意)

- 1 「名称」には、主たる営業所及びその他の営業所を、それぞれ区分して記載すること。
- 2 「所在地」には、その営業所の電話番号を併せて記載すること。
- 3 記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載して、その書面を第4面の次に添付すること。

9.業務の方法

1. 投資助言業務又は投資一任業務は、不動産マーケット動向、ターゲットとする投資家の選好、当社の得意分野等を総合的に勘案して、「運用ガイドライン」を参照しつつ、どのような証券化商品を提供するべきかを検討する（運用期間、期待利回り、物件の規模（価格・面積）、物件のタイプ（オフィスビル・商業施設・住居等）・タイプ別の組入れ比率、地域・地域別組入れ比率、構造・築年数・耐震性能等の取得基準等々）。検討にあたっては、将来動向も見据え、投資家、証券会社等の意見も参考にする。
2. 助言又は一任の方法は、単発的な取引に係る助言又は一任、及び一定期間継続的な資産運用に係る助言又は一任等である。
3. 報酬体系は、原則として以下の通りである。但し、詳細は契約締結時に決定する。
その他顧客のニーズにあわせて、個別の契約ごとに顧客との協議に設定した報酬を受領することがある。
 - ① アクイジション・フィー：不動産の購入価格に対する一定割合（1%程度。案件により異なる。）の手数料
 - ② アニュアル・フィー：不動産の運用期間中、毎月受け取る不動産の購入価格に対する一定割合（1%程度。案件により異なる。）の手数料
 - ③ ディスポジション・フィー：不動産の売却価格に対する一定割合（1%程度。案件により異なる。）の手数料
 - ④ インセンティブ・フィー：不動産の売却により、あらかじめ投資家と決めた期待収益率等を超えた場合、その上回った部分に対して一定割合（20%～50%程度。案件により異なる。）で受け取る手数料
4. 報酬の受領時期は、個別の契約ごとに顧客との協議に設定する。
5. 合同会社等の特別目的会社を営業者として顧客投資家より匿名組合出資を受け入れ、不動産投資をする。不動産は信託受益権化されたものに投資する場合もある。また、資産の流動化に関する法律における特定目的会社を投資ヴィークルとして顧客投資家から資金提供を受けて不動産（信託受益権を含む）投資する場合もある。（スキーム図、事例は別添参照）
6. 現時点では、GIPS基準に準拠表明していない。

(記載上の注意)

次の各項目につき記載すること。

- 1 投資助言業務又は投資一任業務の対象となる不動産の種類（例：業務用ビル、商業施設、住宅等）、規模及び所在する地域
- 2 助言の方法（例：単発的な取引に係る助言、一定期間継続的な資産運用に係る助言等）
- 3 報酬体系
 - (1) 顧客が不動産投資顧問業者へ支払う報酬の定め方を具体的に金額を明示して記載すること。
 - (2) 会費制の場合において会費の額により助言の内容及び方法が異なる場合は、当該内容及び方法を会費額別に具体的に記載すること。
 - (3) 成功報酬体系を採る場合は、その報酬の算出方法、売買の確認方法を具体的に記載すること。

- 4 報酬の支払時期
- 5 匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる場合はその方法
- 6 総合不動産投資顧問業者の登録をしようとする者にとっては、不動産の運用実績の開示について、GIPS基準（資産運用会社による運用実績の公正な表示と完全な開示を確保するために定められた国際共通基準をいう。）に準拠表明をしたものである場合には、その旨

10.既に有している免許、許可又は登録

業の種類	免許等の番号	免許等の年月日
1. 金融商品取引法第29条の登録	関東財務局長（金商） 第1235号	平成19年9月30日
2. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	国土交通大臣（3） 第8492号	令和5年8月29日
3. 不動産特定共同事業法第3条第1項の許可	金融庁長官・国土交通 大臣第63号	平成27年11月26日

(記載上の注意)

1から3までのうち該当するものに○印を付け、その免許等の番号、年月日を記載すること。

1 1.不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

1. 不動産等の資産に対する投資計画の企画、立案およびその実施
2. 地盤、地質、耐震性等の建築物および建築設備の調査
3. 不動産賃貸市場および不動産投資市場の調査
4. 不動産に関する有害物質、日照等の環境調査
5. 不動産投資事業組合の企画、立案ならびに投資
6. 不動産の売買、販売代理、賃貸、仲介、賃貸仲介、管理およびこれらのコンサルタント業務
7. 不動産、不動産証券化商品および有価証券等の金融資産に関する不動産投資顧問業務
8. 建物の保守管理、賃貸管理業務
9. 建築物の設計・監理
10. 土地の開発造成、建物の建築、増改築
11. 経営者、債務者の財務内容改善、債務処理等に関するコンサルタント業務
12. 債権の売買、保有、運用および投資
13. 信託契約代理業
14. 貸金業、金銭の貸付け、融資
15. 有価証券の売買、保有、運用および投資
16. 金融商品取引法で規定する金融商品取引業
17. 債権の管理、請求、回収に関する調査、指導およびコンサルティング業務
18. 経営コンサルタント業務
19. 環境事業、発電事業およびその管理・運営ならびに電気の売買に関する事業
20. 投資業
21. 旅館業
22. 旅行業法に基づく旅行業
23. 旅行業法に基づく旅行業者代理業
24. 前各号に関する事業を営む子会社の株式を所有することにより、当該会社によってその事業活動を行うことおよび当該会社の事業活動を管理すること
25. 前各号に附帯関連する一切の業務

(記載上の注意)

- 1 日本標準産業分類表細分類又は定款の内容に従って記載すること。
- 2 第6条第2項第2号カの不動産投資事業については、当該事業の対象となる不動産の種類、規模及び所在する地域を記載すること。

12. 主要株主の商号、名称又は氏名及び住所

(ふりがな) 商号、名称又は氏名	保有する株式の数 又は出資の金額		住 所
		割 合	
(ふくせいでらほーるでいんぐすごうどうか いしゃ) 復星イデラホールディングス合同会社	46,060株	98.0%	東京都港区赤坂二丁目 5番1号

(記載上の注意)

- 1 「主要株主」とは、法人の発行済株式の総数又は出資の総額の百分の五以上の株式又は出資を自己又は他人の名義をもって所有している者をいう。
- 2 「割合」とは、保有する株式の数又は出資の金額の発行済株式の総数又は出資の総額に対する百分比をいう。
- 3 実質的に保有する株式の数又は出資の金額の多い順に記載すること。
- 4 名義を親族（配偶者並びに三親等以内の血族及び姻族）に分割している場合は、合算した株式の数又は出資の金額を「保有する株式の数又は出資の金額」に、その合算した割合を「割合」に（ ）書きで記載すること。
- 5 記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載して、その書面を第8面の次に添付すること。

13. 役員の兼職の状況

(ふりがな) 役員の氏名	常務に従事している他の会社の商号及び業務の種類 又は他に営んでいる事業の種類
(やまだ たくや) 山田 卓也	Fosun Hive Capital Management (Singapore) Private Limited (投資業)
(ちん き) 陳 琦	森幕萊 (上海) 管理咨询有限公司 (コンサルティング業)
(るあ じん めい じょあん) ルア・ジン・メイ・ジョアン	Fosun Hive Capital Management (Singapore) Private Limited (投資業)
(はんだ たかし) 半田 高史	合同会社東京プライム会計事務所 (専門サービス業)

(記載上の注意)

- 1 「常務に従事している他の会社の商号及び業務の種類又は他に営んでいる事業の種類」の業務の種類又は他に営んでいる事業の種類は、日本標準産業分類表細分類により記載すること。
- 2 記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載してその書面を第9面の次に添付すること。