

※ 登録番号	一般—第1132号（令和 4年 5月10日）	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業 総合不動産投資顧問業	
2.法人・個人の別	法人 個人	
（ふりがな） 3.商号又は名称	かぶしきがいしゃ さんえーす 株式会社 サンエース	
（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 たにおかりんじょう 代表取締役 谷岡 倫常	
5.資本金額	9,750万	
6.役員		
（ふりがな） 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
たにおか りんじょう 谷岡 倫常	代表取締役	常勤 非常勤
たにおか ひろし 谷岡 博	取締役	常勤 非常勤
にしお まさお 西尾 政男	取締役	常勤 非常勤
たにおか てるみち 谷岡 晃行	取締役	常勤 非常勤
ながむら かずよし 長村 和悦	監査役	常勤 非常勤
のじま たかし 野嶋 崇司	監査役	常勤 非常勤

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
たにおか てるみち 谷岡 晃行 助言業務を行う者 投資判断を行う者	取締役	不動産の価値分析 投資判断の助言 判断業務統括
計 1 名		

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
本社	昭和47年7月	〒573-0135 枚方市春日元町1-38-20 TEL072-858-3318
計 1 店		

9.業務の方法

1. 投資助言業務は、次のような不動産を対象として行う。
 - ①種類：土地開発、福祉施設、商業施設、共同住宅、収益物件、住宅等
 - ②規模：物件ごとにその都度判断
 - ③所在する地域：主に大阪府下、他に顧客の希望する地域
2. 助言の方法
単発的な取引に係る助言及び一定期間の継続的な資産運用に係る助言等
3. 報酬体系
不動産コンサルティングマスター登録制度の報酬算定方法を基本としたコスト・アプローチ式とする。
報酬＝（一人当たりの人件費①円×従事日数）＋直接経費＋間接経費③円＋技術料④円＋特別経費とする
 - ①人件費 〈当社標準額：一日一人当たり30,000円〉
 - ②直接経費 〈実費相当額：複写費、交通費等〉
 - ③間接経費 〈当社標準額：一日当たり20,000円〉
調査研究費、研修費、減価償却費、通信費等の経費
 - ④技術料 〈当社標準額：投資総額の1.5%から8.0%を標準とし、個別協議の上、その額を決定する〉
 - ⑤特別経費 〈実費相当額：宿泊費等〉
4. 報酬の受領時期
単発的な投資助言業務の場合は契約締結後且つ投資助言完了後とする。
一年以上の継続的な投資助言の場合や顧問契約先の場合は、毎月一定日を報酬の支払い時期とする。
5. 顧客の希望により、匿名組合、信託及びSPC等を流動化手法として用いることもある

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		
2. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	国土交通大臣 (10) 3096号	平成29年 9月9日
3. 不動産特定共同事業法第3条第1項の許可		

1 1.不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

土地建物の販売、賃貸、仲介及び管理業 土木建築の請負業 建物のリフォーム請負業 土木建築に関する計画、測量、設計並びに工事管理業 損害保険代理業 葬祭の請負

1 2.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	割合	住所
かぶしきがいしゃてい-えぬ ぽ い ん と 株式会社 T N ポイント	104,800株	75.9%	枚方市宗谷1-12-12

1 3.役員の内職の状況

(ふりがな) 役員の内名	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
たにおか りんじょう 谷岡 倫常	株式会社アイテム 有料老人ホーム 非常勤