

※ 登録番号	第 109 号 (令和 5 年 12 月 22 日)	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業	<input checked="" type="radio"/> 総合不動産投資顧問業
2.法人・個人の別	<input checked="" type="radio"/> 法人	<input type="radio"/> 個人
(ふりがな) 3.商号又は名称	こうきょうとうしこもんかぶしきがいしゃ 公共投資顧問株式会社	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	みた たけまさ 三田 剛正	
5.資本金額	金5,000万円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(みた たけまさ) 三田 剛正	代表取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(ながおか つとむ) 長岡 努	専務取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(いとう のぼる) 伊藤 昇	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(なんば ひとし) 難波 仁志	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(おざわ じゅんいち) 小澤 純一	監査役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 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。

(第3面)

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
(ながおか つとむ) 長岡 努 (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)	専務取締役兼投資部長	投資判断
(もとよし ゆうすけ) 本吉 祐介 (コンプライアンスオフィサー)	法務部長	/
(いとう のぼる) 伊藤 昇	取締役兼管理部長	/
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
本 店	平成25年3月18日	〒104-0061 東京都中央区銀座一丁目14番4号 プレリー銀座ビル12階 電話：03-5579-9552 FAX：03-5579-9549
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

(別紙添付)

(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あつては、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

## 9.業務の方法

### 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

- ① 種類：特段の制限を設けない。
- ② 規模：特段の制限を設けない。
- ③ 地域：特段の制限を設けない。

### 2. 助言の方法

単発的な取引にかかる助言および一定期間継続的な資産運用にかかる助言を行う。助言の方法は主に書面または電子メールとするが、特段の定めを設けない。

### 3. 報酬体系

投資助言又は投資一任に対する報酬は、原則として、以下の報酬体系を基準に、個別の契約毎に顧客と協議の上、決定するものとする。但し、以下の報酬体系にかかわらず、別途顧客との合意により報酬体系を変更する場合がある。

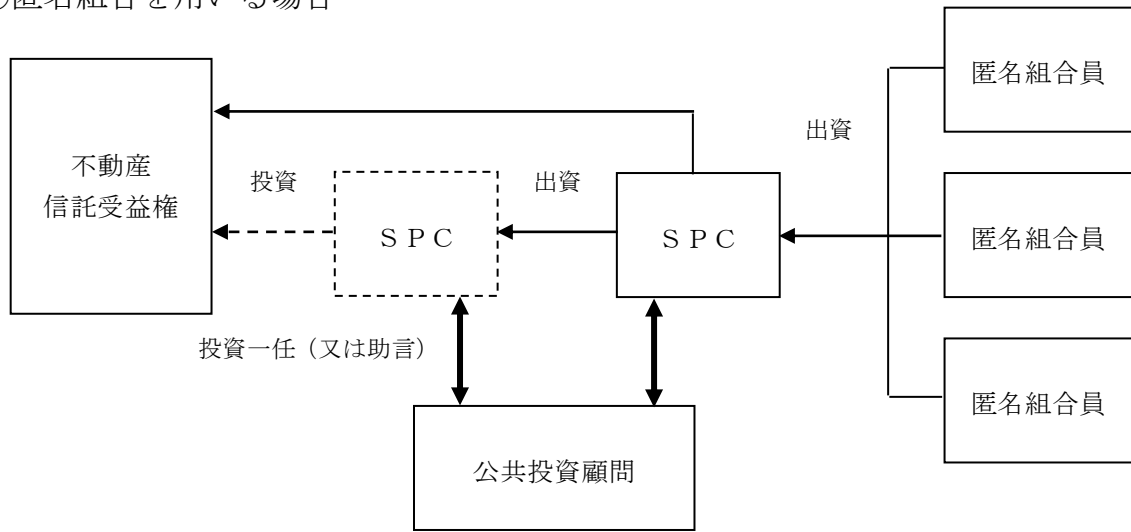
- ① 取得報酬  
資産取得価格の0.5%~1.5%を基準として、個別契約にて別途定めるものとする。
- ② 運用報酬（年額報酬）  
資産取得価額の0.5%~0.85%を基準として、個別契約にて別途定めるものとする。
- ③ 売却報酬  
超過収益（予め定めた目標に対する超過額）の10%~40%を基準として、個別契約にて別途定めるものとする。

### 4. 報酬の支払い時期

原則として四半期ごと又は毎月ごとの後払いとする。但し、顧客との契約によりその支払い時期を変更することができるものとする。

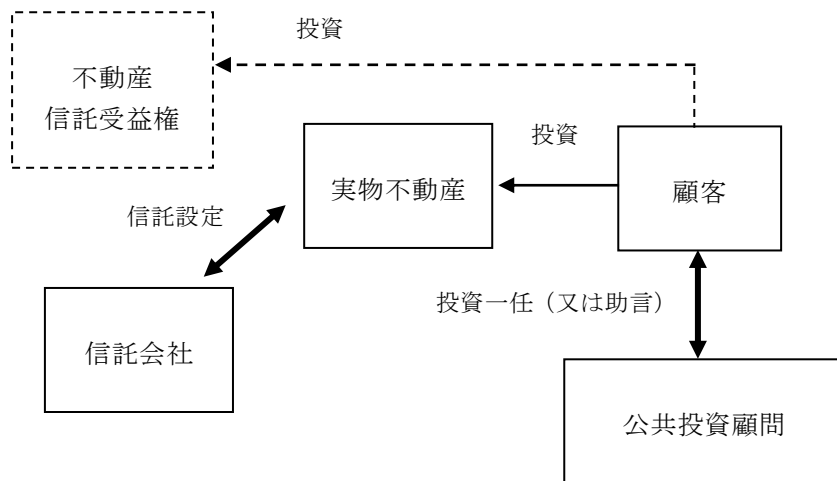
5. 匿名組合、信託及び特定目的会社を用いる場合はその方法

①匿名組合を用いる場合



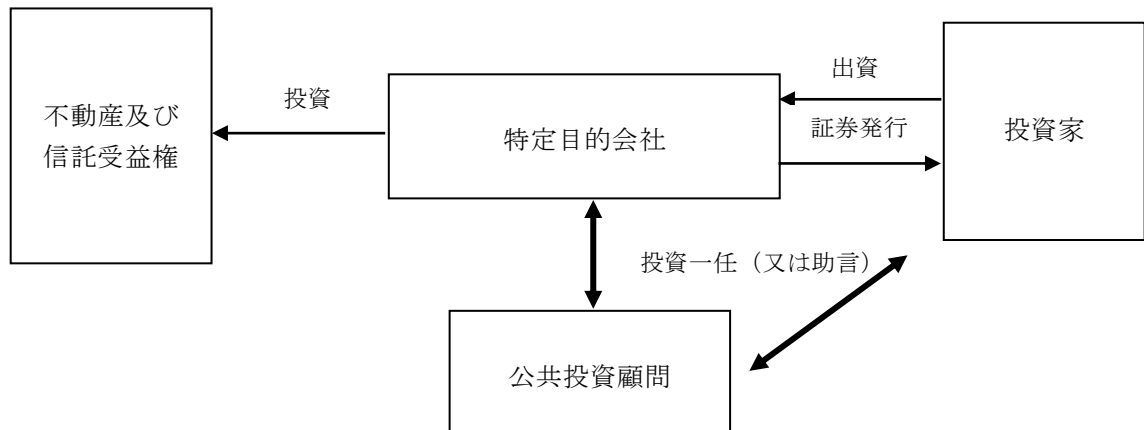
匿名組合員から出資をうけたSPC（又はそのSPCからさらに出資をうけたSPCを含む）と投資一任契約を締結します。  
匿名組合を用いる投資の場合、SPCの投資対象は、不動産を主な信託財産とする信託受益権とします。

②信託を用いる場合



顧客との間で投資一任契約を締結し、顧客の資産である実物不動産の信託設定、その後の受益者指図を行う場合があります。

### ③特定目的会社（TMK）を用いる場合



投資家から出資をうけた特定目的会社（TMK）と投資一任契約を締結し、TMKの資産（不動産若しくは不動産を主な信託財産とする信託受益権）の運用を行なう場合があります。

若しくは投資家との間で投資一任契約を締結し、不動産（若しくは不動産を主な信託財産とする信託受益権）に投資を行う特定目的会社への投資を指図する場合があります。

### ④業務方法

業務方法については、別記様式第十一号「投資一任業務に関する管理体制の整備状況」を参照。

## 6. GIPS 基準への準拠表明の有無

運用実績の開示について、GIPS 基準への準拠表明を行わない。

以 上

(第6面)

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750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	東京都知事(4)第85461号	令和3年1月27日
3. 不動産特定共同事業法第3条第1項の許可		

(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。

(第7面)

11.不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

1. 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業 2. 金融商品取引法に規定する投資助言・代理業 3. 金融商品取引法に規定する投資運用業 4. 不動産の売買、賃貸借、管理、仲介及び鑑定並びにそれらコンサルティング 5. 不動産の売買及び賃貸借の媒介 6. 前各号に付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。

(第8面)

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	
公共建物株式会社	670株	67%	東京都中央区京橋三丁目7番 1号相互館110タワー2階
公共投資顧問株式会社	330株	33%	東京都中央区銀座一丁目14 番4号プレリー銀座ビル

(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。

(第9面)

### 1 3. 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
(おざわ じゅんいち) 小澤 純一	税理士法人KIA (公認会計士事務所、税理士事務所)

(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。