

※ 登録番号	第164号 (令和3年5月20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	(ろーどすたーいんべすとめんつ かぶしきがいしゃ) ロードスターインベストメンツ株式会社	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	(なりた よう) 成田 洋	
5.資本金額	5,000万円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(なりた よう) 成田 洋	代表取締役社長	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(いわの たつし) 岩野 達志	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(かわばた たくや) 川畑 拓也	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(しまだ みつたか) 島田 光隆	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(たなか あつし) 田中 宏	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。

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
なりた よう 成田 洋 営業所の業務を統括する者	代表取締役社長	営業所の業務
まえだ まみえ 前田 真三枝 判断業務統括者 不動産の価値の分析または 当該分析に基づく投資判断 を行う者 不動産取引及び不動産の管 理に係る判断を行う者 助言の業務を行う者	投資運用部長	投資判断、売買、賃貸、助 言業務
しまだ かずお 島田 一生 内部管理業務統括者	管理部長兼コンプライアンス オフィサー	内部管理業務 法令順守業務
ねもと りょう 根本 亮	内部監査部長 内部監査担当者	内部監査業務
計 4 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
本社	令和4年11月28日	〒104-0061 東京都中央区銀座一丁目9番13号 プライム銀座柳通りビル7階 電話 03-6630-4899 FAX 03-3538-5816
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の対象となる不動産の種類、規模及び所在する地域

- (1) 種類：オフィスビル、店舗、商業施設等を想定するが、特に限定はしない。
- (2) 規模：特に限定はしない。
- (3) 地域：国内全般。

2. 助言の方法

助言の方法は、投資顧問契約又は投資一任契約を締結した顧客に対し、契約内容に基づき顧客からの要請に応じて随時、電話、文書、面談及び電子媒体等の方法により助言や運用報告を行う。これらの契約期間については顧客との個別協議により決定するものとし、その変更や自動更新がなされる場合がある。なお、これらの契約は、個々の顧客との個別の協議を通じ、その契約条件は顧客のニーズにより異なることが見込まれる。また、単発的な取引に関する助言も行う。

3. 報酬体系

- (1) 期中運用管理に係る報酬：物件取得金額の 0～3.0%（年額・消費税及び地方消費税（以下「消費税等」）別途）
- (2) 不動産等の取得に係る報酬：物件取得金額の 0～3.0%（消費税等別途）
- (3) 不動産等の売却に係る報酬：物件売却金額の 0～3.0%（消費税等別途）
- (4) 不動産等の売却に係る成功報酬：予め定められた目標投資リターンを超過する利益額の 0～50%（消費税等別途）

なお、報酬体系について記載しているのは基本形であり、資産額等各種条件に応じて、顧客との個別協議によって、変更される場合もある。

4. 報酬の支払時期

- (1) 期中運用管理に係る報酬：投資顧問契約又は投資一任契約の契約期間中の四半期毎
- (2) 不動産等の取得に係る報酬：物件取得時
- (3) 不動産等の売却に係る報酬：物件売却時
- (4) 不動産等の売却に係る成功報酬：超過収益確定時

なお、報酬体系について記載しているのは基本形であり、資産額等各種条件に応じて、顧客との個別協議によって、変更される場合もある。

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

(1) 匿名組合を用いる場合

投資家から投資資金を受託する手段として、合同会社等が営業者を務める匿名組合を用いる。この場合、営業者の投資対象は現物不動産ではなく不動産信託受益権とし、営業者である合同会社等と、投資家との間で匿名組合契約を締結する。また、合同会社等は当社との間で、投資一任契約もしくは投資助言契約を締結し、運用業務を行う。

(2) 特定目的会社等を用いる場合

特定目的会社との間で、資産流動化計画に定める管理・処分に関する業務を受託する。投資家に対しては、当特定目的会社へ投資の助言を行う。また、投資一任契約

に基づき、投資を行うことがある。

6. G I P S 基準への準拠表明

不動産の運用実績の開示について、G I P S 基準に準拠しない。

(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あつては、不動産の運用実績の開示について、G I P S 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3260号	令和3年6月15日
②. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	東京都知事(1) 第104014号	令和元年10月11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。

1 1.不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. 第二種金融商品取引業2. 投資助言・代理業3. 投資運用業4. 匿名組合財産の運用、管理及びコンサルティング5. 匿名組合出資持分等の集団投資スキーム持分に関し出資された金銭の分別管理6. 有価証券の取得、運用、投資及び保有7. 匿名組合出資持分の取得、保有、処分及び媒介8. 不動産の取得、所有、売買、賃貸、仲介及び管理9. 不動産に係るコンサルティング10. 資産運用に係るコンサルティング11. インターネット等の通信ネットワークを利用した各種情報提供サービス12. インターネットのホームページの企画立案、制作、保守および運営管理13. 前各号に付帯するその他一切の業務 |
|--|

(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	割合	住 所
(ろどすたーきゃびたるかぶし きがいしゃ) ロードスターキャピタル株式会社	普通株式 1,600株	100%	東京都中央区銀座 一丁目9番13号 プ ライム銀座柳通り ビル7階

(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
(なりた よう) 成田 洋	・ロードスターキャピタル株式会社取締役（非常勤） （建物売買業、不動産代理業・仲介業、金融商品取引業）
(いわの たつし) 岩野 達志	・ロードスターキャピタル株式会社代表取締役 （建物売買業、不動産代理業・仲介業、金融商品取引業） ・ロードスターファンディング株式会社代表取締役 （貸金業）
(かわばた たくや) 川畑 拓也	・ロードスターキャピタル株式会社取締役 （建物売買業、不動産代理業・仲介業、金融商品取引業） ・リバーフィールド株式会社代表取締役 （講師業・経営コンサルティング業）
(しまだ みつたか) 島田 光隆	・ロードスターキャピタル株式会社執行役員経営企画 室長 （建物売買業、不動産代理業・仲介業、金融商品取引業）
(たなか あつし) 田中 宏	・ロードスターキャピタル株式会社監査役 （建物売買業、不動産代理業・仲介業、金融商品取引業）

(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。