

※ 登録番号	第 131 号 (令和4年9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	(かぶしきがいしゃじえい・ういる・ぱーとなーず) 株式会社ジェイ・ウィル・パートナーズ	
(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 さとう まさのり) 代表取締役 佐藤 雅典	
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
(さとう まさのり) 佐藤 雅典	代表取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(しんめい たかし) 新名 孝至	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(ながせ てつや) 永瀬 哲也	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(たむら としろう) 田村 稔郎	監査役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤

(記載上の注意)

- 「※登録番号」には、記載しないこと。
- 「1.投資顧問業の種類」は、該当するものに○印を付けること。
- 「2.法人・個人の別」は、該当するものに○印を付けること。
- 「3.商号又は名称」、「4.氏名」
 - 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。
 - 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。
 - 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.資本金額」には、出資総額を含む。
- 「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
(しんめい たかし) 新名 孝至 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	アクイジション部 門長 パートナー	-
(かどの ひろき) 門野 浩基 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	ファイナンス部門 長 パートナー	-
(おか だいすけ) 岡 大輔 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	総務部門長 パートナー	-
(はせがわ えいじ) 長谷川 英司 判断業務統括者 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	アクイジション部 門 パートナー	投資判断、売 買、貸借、管 理等
(えだ ゆういちろう) 江田 裕一郎 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	IR部門長 パートナー	-
(ながせ てつや) 永瀬 哲也 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	総務部門 パートナー	-
(やの たかあき) 矢野 孝明 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	アセットマネジメ ント部門長 パートナー	-
(いいぬま たかあき) 飯沼 孝明	コンプライアンス ・オフィサー	-
計 8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
主たる営業所	令和2年10月5日	〒100-0006 東京都千代田区有楽町一丁目7番1号 有楽町電気ビルディング北館18階 電話03-6266-5810 FAX 03-6266-5801
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

日本国内にある不動産を対象とし、具体的には、以下のとおりとする。

(1) 種類

オフィスビル、商業施設、住居、ホテル、物流施設その他不動産全般

(2) 規模

原則制限はなし

(3) 地域：

日本国内全域

2. 助言の方法

助言の方法は、一定期間継続的な資産運用に係る助言等とし、投資助言契約又は投資一任契約に基づき電話、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。また変更や自動更新される場合がある。なお、これらの契約は、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。

3. 報酬体系

以下のとおりとする。ただし、業務内容等を勘案して契約ごとに顧客と協議の上、個別に定める。

① ファンド管理報酬

契約締結から当初概ね2年間（顧客毎の契約により異なることがある。）は、契約金額に対し報酬料率年2.0%（消費税別）とする。

契約締結から2年（顧客毎の契約により異なることがある。）経過後は、投資金額残高に対し報酬料率年1.5%（消費税別）とする。

② ファンドインセンティブ報酬

ファンドへの出資者（顧客）が、出資金額相当額の全額の分配を受け、かつ、通算内部収益率8%に達する分配を受けたことを条件として、

A) 以後の分配可能額の100%（但し、通算内部収益率8%に達するまでファンドへの出資者に対し分配のあった現金ベース利益合計金額に対して20%（消費税別）となるまで）。

B) (A) に基づくインセンティブ報酬額が上限に到達した以降、以後の分配可能額の20%（消費税別）（但し、通算内部収益率20%を達成するまで）。

C) 通算内部収益率20%を達成したことを条件として、以後の分配可能額の30%（消費税別）。

とする。

なお、報酬体系については、記載しているのは基本形であり、顧客との個別協議によって、異なる体系が適用される場合や今後変更される場合もある。

4. 報酬の支払時期

① ファンド管理報酬

支払方法は、3ヵ月毎の前払いとする。

② ファンドインセンティブ報酬

支払方法は、3ヵ月毎の後払い（インセンティブ報酬が発生した場合のみ）とする。

記載しているのは基本形であり、顧客との個別協議によって、異なる体系が適用される場合や今後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

投資助言業務または投資一任業務の実施にあたっては、必要に応じて、投資事業有限責任組合、匿名組合、信託及び特定目的会社を用いる。これらを用いて不動産等を購入する手法を顧客に助言し、投資一任契約に基づき不動産等を購入する。

スキーム図参照

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

該当なし。

（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

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762号 変更(追加)した業務の種別 投資運用業及び第二種金融商品取引業	平成19年9月30日 平成25年1月9日
②. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	東京都知事(3)第88970号	平成30年3月14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

① 金融商品取引法に規定する投資運用業
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第二種金融商品取引業
④ 有価証券、金銭債権、担保権、知的財産権の取得、保有及び売買
⑤ 他の事業者の事業の譲渡、合併、会社の分割、株式交換若しくは株式移転に関する相談に応じ、又はこれに関し仲介を行う業務
⑥ 経営コンサルティング業務
⑦ 特別目的会社の運営事務の代理業務
⑧ 他の事業者への顧客紹介に関する業務

(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。

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 じえいういるこーぽれーしょん) 株式会社ジェイ・ウィル・コーポレーション	650株	100%	東京都千代田区

(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
(たむら としろう) 田村 稔郎	田村公認会計士事務所 会計事務所

(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。