

※ 登録番号	第 176 号 (令和 5年 12月 7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	(きやびたる でいれくしょんず かぶしきがいしゃ) Capital Directions株式会社	
(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 たなか まさる) 代表取締役 田中 勝	
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
(たなか まさる) 田中 勝	代表取締役	常勤
(つじ たかよし) 辻 貴慈	取締役	非常勤
(やざわ まさし) 矢澤 昌史	取締役	非常勤
(やまなか こうた) 山中 康太	監査役	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
(たなか まさる) 田中 勝	代表取締役	
(みちした のぶあき) 道下 直明 (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、助言業務を行う 者)	投資戦略部 部長	投資判断部門統括 (投資判断、売買)
(ひらいわ みさき) 平岩 実咲 (不動産の運用を行う者)	投資運用部 部長	運用部門統括 (貸借、管理)
(つじ たかよし) 辻 貴慈 (人事・総務・経理業務を 行う者)	取締役 総務部部長	管理部門統括
(やざわ まさし) 矢澤 昌史 (内部監査委業務を行う者 )	取締役 内部監査室室長	内部監査部門統括
(みつどめ えみ) 満留 恵美 (コンプライアンス業務統 括者)	コンプライアンス部 部長	法令遵守・内部統制統 括
計5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 投資一任)	令和3年11月 5日	東京都港区芝五丁目13番11号 03-6809-5588
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（例：業務用ビル、商業施設、住宅等）、規模及び所在する地域】**  
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は、賃貸マンションとする。但し、顧客の要望に応じ、オフィス・商業施設・ホテル等も検討可能とする。
2. **【助言の方法】**  
運用方法は顧客の要望の基づき、アセット・マネジメント契約を締結して継続的な助言又は運用を行うものとする。
3. **【報酬体系】**  
アセット・マネジメント契約締結時又は運用資産取得時に、対象資産総額の0.5%から1.0%程度。  
運用期間中にある場合は、対象資産総額の0.2%～1.0%程度。  
運用終了時にある場合は、対象資産総額の0.5%～1.0%程度。  
特に投資助言業務と投資一任業務ごとの報酬体系は定めず、ファンドの規模対象となる不動産の種類に応じて、顧客ごとに相談するものとする。
4. **【報酬支払時期】**  
契約締結時又は運用資産取得時、運用期間中にある場合は、設定ファンドの決算に合わせた半期又は四半期ごと、運用終了時とする。
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】**  
匿名組合契約に基づく匿名組合出資に基づき、設定したファンド（合同会社）が運用する対象は原則不動産信託受益権とする。
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】**  
GIPS基準に準拠致しません。

### (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		
2. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	国土交通大臣(2)第9163号	平成29年4月25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.  | 投資及び金融に関するコンサルティング業務                    |
| 2.  | 不動産投資コンサルティング及びファイナンシャルプランニング業務         |
| 3.  | M&Aに関するアドバイザー業務                         |
| 4.  | 不動産投資業                                  |
| 5.  | 不動産管理業                                  |
| 6.  | 不動産賃貸業                                  |
| 7.  | 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理                     |
| 8.  | 不動産の取引に関するコンサルティング業務                    |
| 9.  | 各種金融商品に関する投資                            |
| 10. | ビル、マンション、住宅、店舗等のリフォーム                   |
| 11. | ビル、マンション及び住宅のメンテナンス並びにリフォーム工事請負         |
| 12. | 不動産管理業務にともなう建物のリフォーム工事及びメンテナンス工事並びに修繕工事 |
| 13. | 生命保険の代理業                                |
| 14. | 損害保険の代理業                                |
| 15. | 前各号に附帯する一切の業務                           |

(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	割合	住 所
(たなか まさる) 田中 勝	3, 0 0 0株	6 0 %	東京都港区港南四 丁目6番5-21
(びーえすぴーふいな んしゃるほーるでいん ぐすかぶしきがいしゃ ) B S Pフィナンシャル ホールディングス株式 会社	2, 0 0 0株	4 0 %	東京都千代田区九 段南1丁目6-5 九段 会館テラス2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. 役員の内職の状況

(ふりがな) 役員の名	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
(つじ たかよし) 辻 貴慈	B S P アセットマネジメント株式会社 代表取締役 (投資事業) B S P コンサルティング株式会社 代表取締役 (コンサルティング事業) 株式会社ビーエスピーアセット 代表取締役 (投資事業) B S P ファミリーオフィス株式会社 代表取締役 (持株会社、グループ統括) B S P フィナンシャルホールディングス株式会社 代表取締役 (中間持株会社) B S P コンシェルジュ株式会社 代表取締役 (投資顧問業) B S P 京都株式会社 代表取締役 (投資事業) 一般社団法人ファミリーオフィス協会 理事 (啓蒙事業) K e e p d a t a 株式会社 社外取締役 (IT事業) フェムトディプロメッツ株式会社 (液体瞬時検査装置の設計、製造、販売) せん心株式会社 代表取締役 (飲食業)
(やざわ まさし) 矢澤 昌史	B S P 税理士法人 代表社員 (税理士業務) B S P コンサルティング株式会社 代表取締役 (コンサルティング事業) B S P バンク株式会社 代表取締役 (貸金業) B S P ファミリーオフィス株式会社 代表取締役 (持株会社、グループ統括) B S P フィナンシャルホールディングス株式会社 代表取締役 (中間持株会社) B S P コンシェルジュ株式会社 代表取締役 (投資顧問業) B S P アセットマネジメント株式会社 代表取締役 (投資事業)

<p>(やまなか こうた) 山中 康太</p>	<p>B S P 京都株式会社 代表取締役 (投資事業) 株式会社フォトシンス 監査役 ( I T 事業) せん心株式会社 代表取締役 (飲食業)</p> <p>B S P フィナンシャルホールディングス株式会社 取締役 (中間持株会社) B S P アセットマネジメント株式会社 取締役 (投資事業) B S P バンク株式会社 取締役 (貸金業) 千代田インベストメント株式会社 代表取締役 (投資事業) K e e p d a t a 株式会社 社外取締役 ( I T 事業) 株式会社リプラン 社外取締役 (不動産業)</p>
-----------------------------	---

(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。