

※ 登録番号	第 178 号 (令和 5年 12月 14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	ビットリアルティ株式会社	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	さえき しゅんすけ 佐伯 俊輔	
5.資本金額	1億円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
さえき しゅんすけ 佐伯 俊輔	代表取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
かとう きよたか 加藤 清隆	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
たなか よしたか 田中 義孝	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
みやじま たいすけ 宮島 大祐	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
やまもと しん 山本 晋	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
ふくだ えりこ 福田 江利子	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
かとう きよたか 加藤 清隆 投資判断を行う者 助言業務を行う者 判断業務統括者	取締役 アセットマネジメント本部長 兼 ファンド管理部長	投資判断、売買、貸借、管理
ながさわ けんた 永澤 健太 投資判断を行う者 助言業務を行う者 判断業務統括者	ファンド投資運用部長	投資判断、売買、貸借、管理
いとう ひとし 伊藤 史 営業所の業務を統括する者	総務部長	
ひがし しょうじ 東 正司 法令遵守に係る業務を統括する者	コンプライアンス部長	
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 店	令和5年6月 19日	〒100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目1番6号 日比谷パークフロント8階 電話：03-6868-8927
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：主にホテル、オフィス、住宅、商業施設、物流センター等を想定するが、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. 助言又は投資一任の方法

助言又は投資一任の方法は、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、顧客の要望に応じて都度、又は随時、電話・ファクシミリ・メール・書面等の方法により助言及び運用報告を行う。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、これらの契約に関する契約条件は、個々の顧客との個別協議を通じて設定するため、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ことを想定している。

3. 報酬体系

- (1) アップフロントフィー：資産の取得価額×料率（年率0～3.0%程度）
- (2) アセットマネジメントフィー：資産の取得価額×料率（年率0.1～1.0%程度）
- (3) ディスポジションフィー：資産の売却価額×料率（年率0～3.0%程度）
- (4) パフォーマンスフィー：案件の性質に応じて、投資家と協議して都度決定するものとする。（具体例：資産売却価額（税別）－資産取得価額）×料率（0～50%程度）、など。）

※報酬額は、すべて消費税等別途とする。

なお、上記の報酬体系に関わらず、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、当社と顧客との間で締結する投資顧問契約又は投資一任契約にて、別途顧客と協議の上、報酬体系を変更することができるものとする。

4. 報酬の支払時期

- (1) アップフロントフィー：ファンド組成時、又は、対象資産の購入時
- (2) アセットマネジメントフィー：原則、四半期、半年ごと、又は毎年
- (3) ディスポジションフィー：対象資産の売却時
- (4) パフォーマンスフィー：売却時、又は、ファンド解散時

なお、上記の支払時期に関わらず、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、当社と顧客との間で締結する投資顧問契約又は投資一任契約にて、別途顧客と協議の上、支払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等を用いる場合はその方法

(1) 匿名組合を用いる場合

不動産証券化スキームにおいて、投資家との間で匿名組合契約を締結した特別目的会社（合同会社等）との間でアセットマネジメント契約（投資顧問契約又は投資一任契約をいう。以下同じ。）を締結し、不動産等又は不動産信託受益権に関する投

資助言業務又は投資一任業務（ただし、不動産特定共同事業法に定める不動産特定共同事業に該当する業務を除く。）を行うものとする。

(2) 信託を用いる場合

受益証券発行信託契約に基づく信託の信託受託者となる信託会社との間でアセットマネジメント契約を締結し、不動産信託受益権等の不動産関連の有価証券に関する投資助言業務又は投資一任業務を行うものとする。

(3) 特定目的会社を用いる場合

不動産証券化スキームにおいて、投資家から優先出資を受けた資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社との間でアセットマネジメント契約を締結し、不動産等又は不動産信託受益権に関する投資助言業務又は投資一任業務を行うものとする。

6. GIPS基準への準拠表明

不動産の運用実績の開示について、GIPS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とっては、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3098号	平成30年11月28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108729号	令和4年12月23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

- ・ 第二種金融商品取引業
- ・ 投資助言・代理業
- ・ 貸金業
- ・ 宅地建物取引業

(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
けねでいくすかぶしきがいしゃ ケネディクス株式会社	23,900 株	100%	東京都千代田区 内幸町二丁目1番6 号

(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。

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
みやじま たいすけ 宮島 大祐	ケネディクス株式会社 代表取締役 貸金業、金融商品取引業（投資助言・代理業・運用業、補助的金融商品取引業を除く）、不動産代理業・仲介業
やまもと しん 山本 晋	ケネディクス株式会社 経営戦略部 副部長 貸金業、金融商品取引業（投資助言・代理業・運用業、補助的金融商品取引業を除く）、不動産代理業・仲介業
ふくだ えりこ 福田 江利子	ケネディクス株式会社 財務・経理部 副部長 貸金業、金融商品取引業（投資助言・代理業・運用業、補助的金融商品取引業を除く）、不動産代理業・仲介業

(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。