

(日本産業規格A4)  
別記様式第一号 (第4条第1項関係)

(第2面)

※登録番号	第 112 号 (令和 6年 3月 19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	(べんとーるぐりーんおーくかぶしきかいしゃ) ベントール・グリーンオーク株式会社	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	(しゅみっとふれでりっくかつろ) シュミット・フレデリック・カツロ	
5.資本金額	110,000,000円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(しゅみっと・ふれでりっく・かつろ) シュミット・フレデリック・カツロ	代表取締役会長	常勤
(だにえる・くりーぶず) ダニエル・クリーブズ	代表取締役社長	常勤
(おかもと ひろかず) 岡本 浩和	常務取締役	常勤
(たなべ たかあき) 田邊 学明	常務取締役	常勤
(なかむら としろう) 中村 俊郎	取締役	常勤
(いがらし めるびん) 五十嵐 メルビン	監査役	非常勤
(ふくなが たかあき) 福永 隆明	監査役	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
たなべ たかあき 田邊 学明 判断業務統括者 不動産の価値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	常務取締役	運用業務（投資判断、売買、アセットマネジメント） 助言業務
よしなが のりこ 吉永 紀子 法令遵守業務統括者	コンプライアンス・オフィサー	法令遵守業務
おかもと ひろかず 岡本 浩和 内部管理業務統括者	常務取締役	内部管理業務
きむら よしまさ 木村 宜正 アセットマネジメント業務統括者	アセットマネジメント部長	アセットマネジメント業務 （主として物件管理業務を統括）
すがや のりかず 菅谷 徳和 アセットマネジメント業務統括者	アセットマネジメント部長	アセットマネジメント業務 （主としてテナントリーシング業務を統括）
たまだ ひろし 玉田 洋 内部監査業務統括者	内部監査室長	内部監査業務
計 6 名		

(記載上の注意)

- 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。
- 「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。
- 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28年6月27日	東京都港区北青山一丁目2番3号 電話番号(03)6872-5900
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：主に商業施設、オフィスビルとするが、特に限定はしない。
- (2) 規模：特に限定はしない。
- (3) 地域：特に限定はしない。

### 2. 助言の方法

主として一定期間継続的な資産運用にかかる助言を行い、また単発的な取引に関する助言も行う。

### 3. 報酬体系

- (1) アセットマネジメントフィー：NOI（ネット・オペレーティング・インカム：賃料等収入から経費等支出を差し引いた金額）の5%
- (2) アクイジションフィー：物件取得金額の1%
- (3) ディスポジションフィー：物件売却金額の1%
- (4) インセンティブフィー：予め定められた目標投資リターンを超過する利益額の10%～20%

なお、報酬体系に係る上記の記載は基本形であり、資産額等の各種条件に応じて、顧客との個別協議によって変更される場合がある。

### 4. 報酬の支払時期

- (1) アセットマネジメントフィー：アセットマネジメント契約期間中の四半期毎
- (2) アクイジションフィー：物件取得時
- (3) ディスポジションフィー：物件売却時
- (4) インセンティブフィー：超過収益確定時

なお、報酬体系に係る上記の記載は基本形であり、資産額等の各種条件に応じて、顧客との個別協議によって変更される場合がある。

### 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、営業者である合同会社等と、投資家である匿名組合員との間で匿名組合契約を締結する。また、当社は、合同会社等との間で、投資一任契約若しくは投資助言契約を締結し、運用業務又は助言業務を行う。

#### (2) 信託を用いる場合

当社は、顧客に対して、投資一任契約又は投資助言契約に基づき、現物の不動産ではなく不動産信託受益権について、運用業務又は助言業務を行う。また、投資一任契約又は投資助言契約に基づき、信託の指図権を行使する。

#### (3) 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特定資産の管理・処分に関する業務を受託する。

(4) 第4条第3項第5号に規定する業務を営もうとする場合  
予定なし。

6. 業務については別記様式第十一号を参照

7. 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) 成功報酬体系を採用する場合は、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2213号	（投資運用業）平成21年6月17日 （第二種金融商品取引業）平成24年4月19日 （投資助言・代理業）平成26年4月14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）90076	令和6年1月10日
③. 不動産特定共同事業法第3条第1項の許可	金融庁長官・国土交通大臣第96号	平成31年3月18日

(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

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 金融商品取引法に規定する投資助言・代理業</li><li>(2) 金融商品取引法に規定する投資運用業</li><li>(3) 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業</li><li>(4) 不動産売買、仲介、賃貸、管理、鑑定およびその他不動産に関するコンサルタント業</li><li>(5) 不動産に関する投資顧問業</li><li>(6) 不動産特定共同事業法に基づく事業</li><li>(7) 有価証券の取得及び保有</li><li>(8) 金銭の貸付、金銭の貸借の媒介および債権の買取</li><li>(9) 前各号に附帯または関連する一切の業務</li></ul> |
|--|

(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
(びーじーおー ほーるでい んぐす (けいまん) える びー) BGO Holdings (Cayman ) , LP (ビー ジー オー ホー ルディングス (ケイマ ン) エルピー)	1 4 0 9 株	1 0 0 %	One Sun Life Executive Park, Wellesley Hills, MA 02481, United States (アメリカ合衆国 マサチューセッツ 州 02481 ウェルズ リーヒルズ、ワン サンライフエグゼ クティブパーク)

(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
(いがらし めるびん) 五十嵐 メルビン	GSA 株式会社 他に分類されない専門サービス業
(ふくなが たかあき) 福永 隆明	福永公認会計士事務所 公認会計士事務所  グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会 社 経営コンサルタント業

(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。