

※ 登録番号	第 153 号 (令和 6年 7月 8日)	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業	<input type="checkbox"/> 総合不動産投資顧問業
2.法人・個人の別	<input checked="" type="checkbox"/> 法人	<input type="checkbox"/> 個人
(ふりがな) 3.商号又は名称	(すとらてじっく・ぱーとなーずかぶしきがいしゃ) ストラテジック・パートナーズ株式会社	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	みずの やすゆき 水野 康之	
5.資本金額	金50,000,000円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
みずの やすゆき 水野 康之	代表取締役	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 非常勤
ながい ゆうき 永井 勇己	取締役 私募リート投資 運用部長	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 非常勤
かめやま ただひで 亀山 忠秀	取締役	<input type="checkbox"/> 常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤
たなか しんいちろう 田中 慎一郎	監査役	<input type="checkbox"/> 常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 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 「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
みずの やすゆき 水野 康之 営業所の業務を統括する者	代表取締役	—
ながい ゆうき 永井 勇己 判断業務統括者 投資判断、助言業務を行う者	取締役 私募リート投資運用部長	投資判断、売買、 賃貸、管理業務等
ささき ゆきひろ 佐々木 幸陽 判断業務統括者 投資判断、助言業務を行う者	私募ファンド投資運用部長	投資判断、売買、 賃貸、管理業務等
まつざき ゆき 松崎 由紀 総務、財務経理、企画の統括者	企画部長	総務、財務経理、企画
かわくぼ たつや 川久保 達也 法令遵守統括者	コンプライアンス・オフィサー	法令遵守業務
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
本社	令和4年5月6日	〒105-0001 東京都港区虎ノ門二丁目10番1号 虎ノ門ツインビルディング東棟18階 電話03-5572-6401 FAX03-5572-6402
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

投資助言業務

1. 投資助言業務は、次のような不動産を対象として行う。
 - ① 種類：主に商業施設、ホテル、シニア向け施設、物流施設、業務用ビル、住宅その他収益不動産
 - ② 規模：特に限定はしない
 - ③ 所在する地域：特に限定はしない。所在地域は、主に首都圏及び全国主要土地を対象とする。
2. 助言の方法は、単発的な取引に係る助言及び一定期間継続的な資産運用に係る助言等
3. 報酬体系は、以下の通りとする。但し、詳細は、契約締結時に決定する。
 - ① 助言開始時（アレンジメント報酬）
助言対象資産価額の0.10%～1.00%を目安として個別に定める。
 - ② 助言期間中（マネジメント報酬）
年額の報酬を助言対象資産価額の0.10%～0.50%を目安として個別に定める。
 - ③ 助言業務終了時（成功報酬）
当該助言業務によって享受されるIRR（内部収益率）を基準として、下記料率を標準として個別に定める。
 - ・IRR8%以上15%未満の部分：利益額の20.00%
 - ・IRR15%以上の部分：利益額の40.00%
4. 報酬の受領時期は、以下の通りとする。但し、詳細は、契約締結時に決定する。
 - ① 助言開始時（アレンジメント報酬）
契約時全額を基本として、個別に定める。
 - ② 助言期間中（マネジメント報酬）
四半期ごとに年額の4分の1を基本として、個別に定める。
 - ③ 助言業務終了時（成功報酬）
契約時全額を基本として、個別に定める。
5. 匿名組合契約（商法第535条に規定する「匿名組合契約」をいう。）を用いる場合は、SPCが投資家から出資された金銭を充てて投資を行う際、SPCとの間で投資助言契約を締結する。
※スキーム図別添1参照
6. 特定目的会社（資産の流動化に関する法律第2条第3項に規定する「特定目的会社」をいう。以下「TMK」という。）を用いる場合は、TMKが投資家から出資された金銭を充てて投資を行う際、TMKとの間で投資助言契約を締結する。
※スキーム図別添2参照

投資一任業務

1. 投資一任業務は、次のような不動産を対象として行う。
 - ① 種類：主に商業施設、ホテル、シニア向け施設、物流施設、業務用ビル、住宅その他収益不動産
 - ② 規模：特に限定はしない。
 - ③ 所在する地域：特に限定はしない。所在地域は、主に首都圏及び全国主要土地を対象とする。
2. 報酬体系は、以下の通りとする。但し、詳細は、契約締結時に決定する。
 - ① 投資一任業務開始時（アレンジメント報酬）
運用対象資産価額の 0.10%～1.00%を目安として個別に定める。
 - ② 投資一任業務受託期間中（マネジメント報酬）
年額の報酬を運用対象資産価額の 0.10%～0.50%を目安として個別に定める。
 - ③ 投資一任業務終了時（成功報酬）
当該投資一任業務によって享受される IRR（内部収益率）を基準として、下記料率を標準として個別に定める。
 - ・ IRR8%以上 15%未満の部分：利益額の 20.00%
 - ・ IRR15%以上の部分：利益額の 40.00%
3. 報酬の受領時期は、以下の通りとする。但し、詳細は、契約締結時に決定する。
 - ① 投資一任業務開始時（アレンジメント報酬）
契約時全額を基本として、個別に定める。
 - ② 投資一任業務受託期間中（マネジメント報酬）
四半期ごとに年額の 4分の1を基本として、個別に定める。
 - ③ 投資一任業務終了時（成功報酬）
契約時全額を基本として、個別に定める。
4. 匿名組合契約（商法第535条に規定する「匿名組合契約」をいう。）を用いる場合は、SPCが投資家から出資された金銭を充てて投資を行う際、SPCとの間で投資一任契約を締結する。
※スキーム図別添1参照
5. 特定目的会社（資産の流動化に関する法律第2条第3項に規定する「特定目的会社」をいう。以下「TMK」という。）を用いる場合は、TMKが投資家から出資された金銭を充てて投資を行う際、TMKとの間で投資一任契約を締結する。
※スキーム図別添2参照
6. 不動産の運用実績の開示については、GIPS基準に準拠表明をしている。

以上

（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

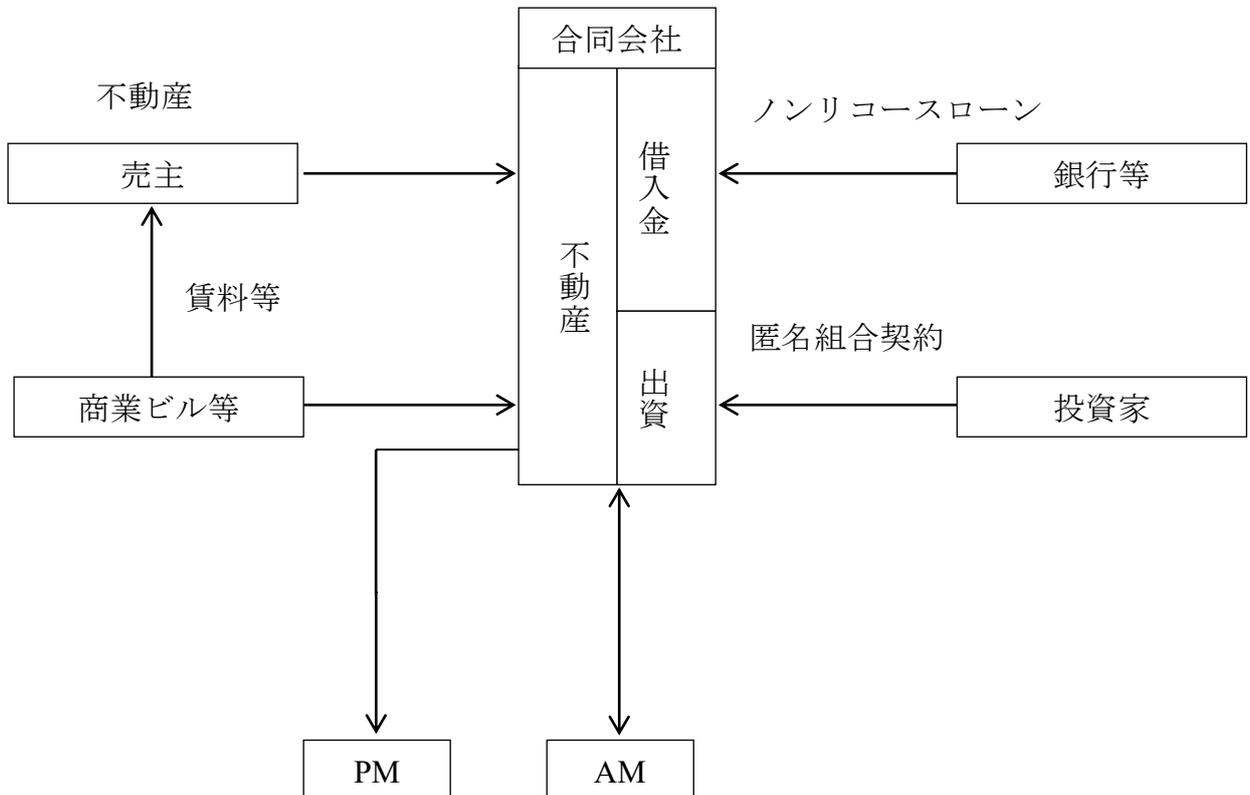
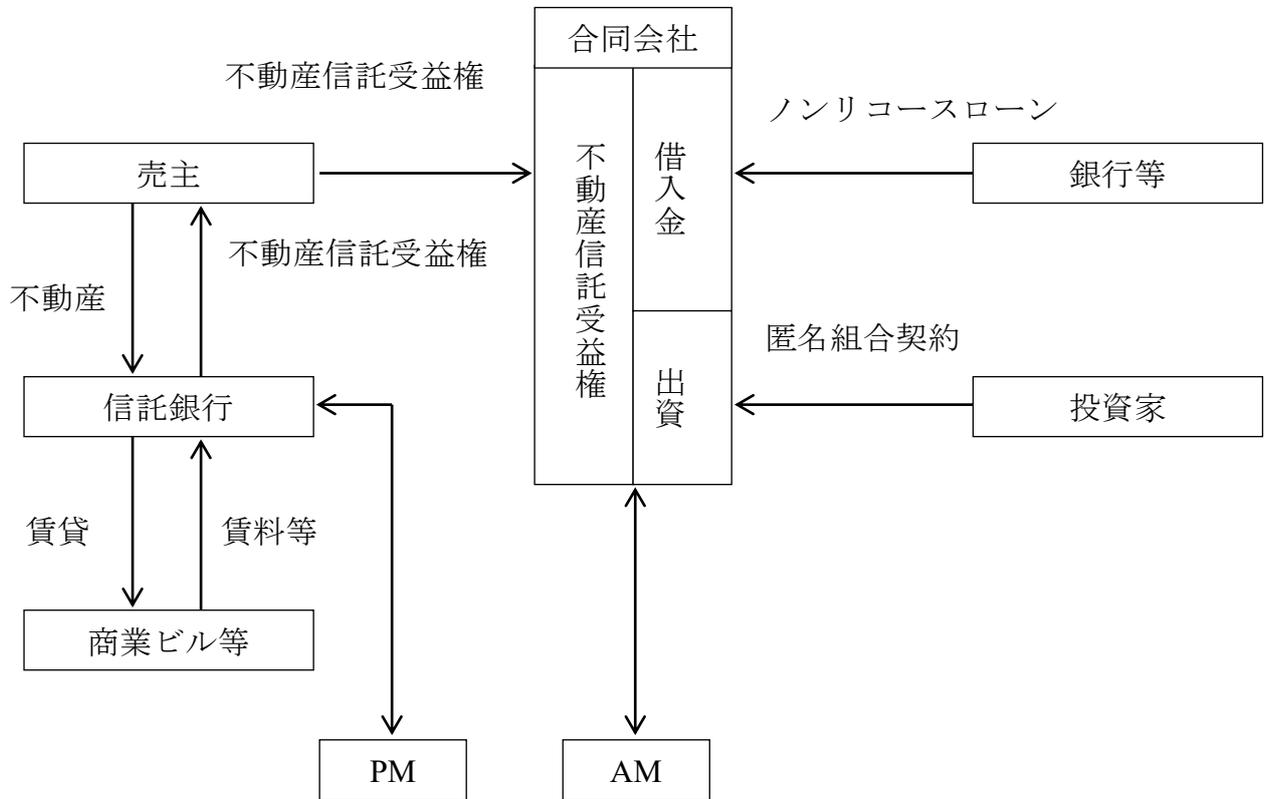
- (1) 顧客が不動産投資顧問業者へ支払う報酬の定め方を具体的に金額を明示して記載すること。
- (2) 会費制の場合において会費の額により助言の内容及び方法が異なる場合は、当該内容及び方法を会費額別に具体的に記載すること。
- (3) 成功報酬体系を採る場合は、その報酬の算出方法、売買の確認方法を具体的に記載すること。

4 報酬の支払時期

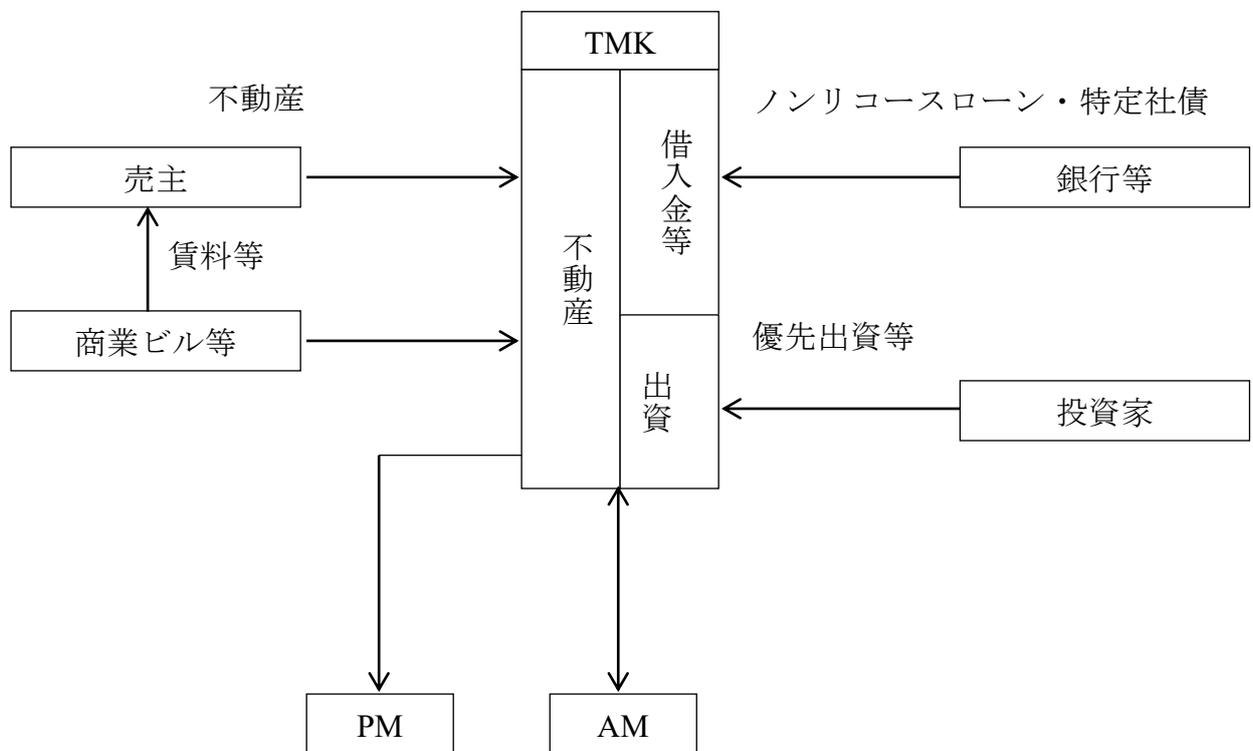
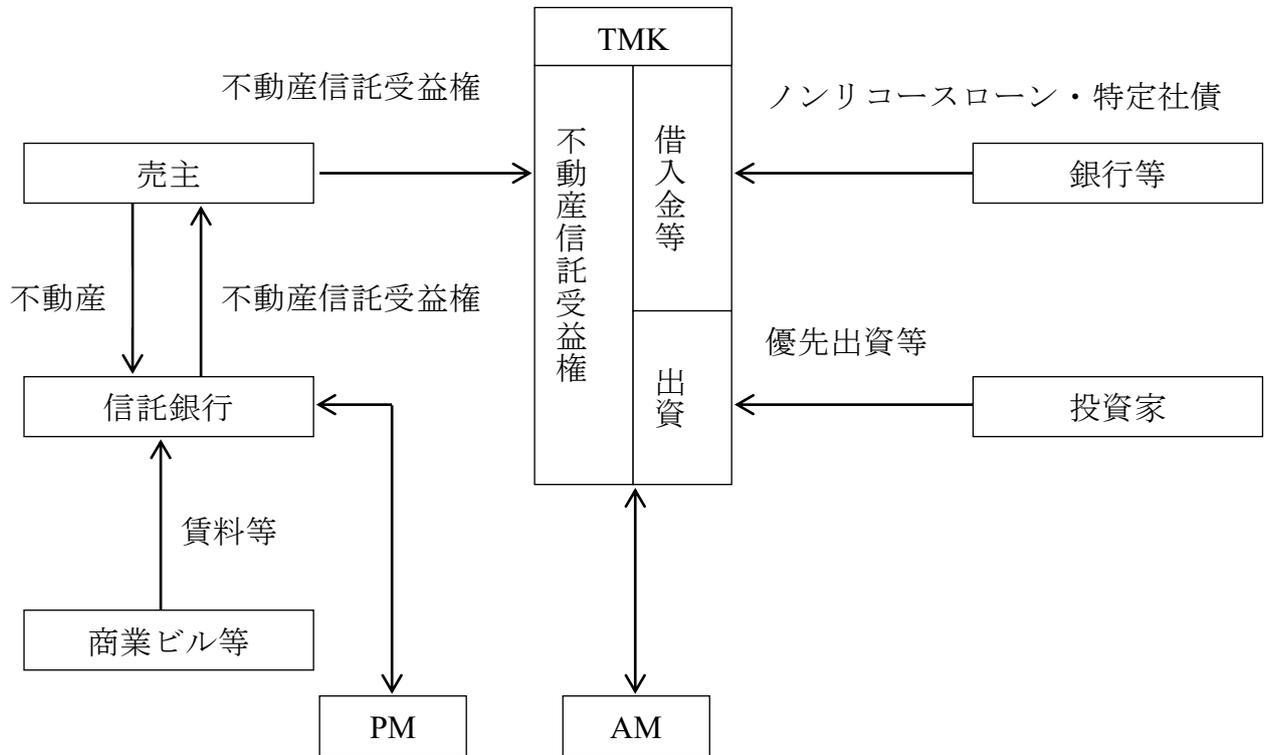
5 匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる場合はその方法

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

GK-TK スキーム



TMK スキーム



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
<input type="checkbox"/> 1. 金融商品取引法第29条の登録	関東財務局長（金商）第2958号	平成28年10月13日
<input type="checkbox"/> 2. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	東京都知事 (2)第100469号	令和4年 4月14日
<input type="checkbox"/> 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89号	平成30年12月26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

1. 不動産投資に関する事前調査及びコンサルティング業務
2. 不動産の管理、運営及び流動化に関するコンサルティング業務
3. 不動産投資情報の提供
4. 不動産及び不動産を裏付けとする信託受益権の売買、保有及び賃貸を事業の目的とする法人に対する匿名組合出資持分の保有
5. 有価証券の売買、保有、運用及び投資に関するコンサルティング業務
6. 債権の売買、保有、運用及び投資に関するコンサルティング業務
7. 第二種金融商品取引業
8. 投資助言・代理業
9. 投資運用業
10. 宅地建物取引業
11. 不動産特定共同事業
12. 貸金業
13. 前各号に附帯関連する一切の事業

(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。

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
(かぶしきがいしゃーあー るいー) 株式会社シーアールイ ー	金50,000,000円	100%	東京都港区虎ノ門 二丁目10番1号 虎 ノ門ツインビルデ ィング東棟19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
(みずの やすゆき) 水野 康之	—
(ながい ゆうき) 永井 勇己	—
(かめやま ただひで) 亀山 忠秀	商号 株式会社シーアールイー(常勤) 業務の種類 不動産賃貸業・管理業、建物売買業、土地 売買業
(たなか しんいちろう) 田中 慎一郎	商号 株式会社シーアールイー(常勤) 業務の種類 不動産賃貸・管理業、建物売買業、土地 売買業

(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。