

※ 登録番号	総合第137号 (令和2年1月5日)	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業 <u>総合不動産投資顧問業</u>	
2.法人・個人の別	<u>法人</u> 個人	
3.商号又は名称 (ふりがな)	(びーろっと・あせつとまねじめんとかぶしきがいしゃ) ビーロット・アセットマネジメント株式会社	
4.氏名 (ふりがな) (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 とがわたろう) 代表取締役 外川太郎	
5.資本金額	350,000,000円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(とがわ たろう) 外川 太郎	代表取締役	<u>常勤</u> 非常勤
(ごとう あゆみ) 後藤 あゆみ	取締役	<u>常勤</u> 非常勤
(みやうち まこと) 宮内 誠	取締役	常勤 <u>非常勤</u>
(まつの よしみ) 松野 芳巳	取締役	<u>常勤</u> 非常勤
(ほりいけ やすお) 堀池 康夫	監査役	常勤 <u>非常勤</u>

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
（とがわ たろう） 外川 太朗 営業所の業務を統括する者	代表取締役	管理等
（よねもと かずのり） 米本 和徳 判断業務統括者 投資判断を行う者 助言業務を行う者	投資事業部長	投資判断、売買、賃貸、管理等
（まつの よしみ） 松野 芳巳 コンプライアンスを統括する者	コンプライアンス部長	管理等
（ごとう みか） 後藤 三佳 総務、財務、経理を統括する者	管理部長	管理等
（おかもと やすひろ） 岡本 康裕 内部監査を統括する者	内部監査部長	管理等

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2年7月1日	〒105-0004 東京都港区新橋2-19-10新橋マリンビル8階 電話03-6891-2526 FAX03-6891-2527
計 1 店		

## 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、物流施設、業務用ビル、住宅その他収益不動産
- ② 規模：主に取得金額1億円以上を原則とする。
- ③ 所在する地域：主に東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）、主に首都圏（東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、主に地方主要都市（大阪圏、名古屋圏、政令指定都市、県庁所在市）又は周辺1キロメートル圏内の人口が1万人以上あったり、主要幹線道路に面している等、対象不動産に対する需要を合理的に見込むことができる地域を原則とする。

1. 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

2. 報酬体系は、次のとおりとする。

イ 当社が行う投資助言業務に係る報酬は、当社が顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に、次に掲げる報酬体系を基準に別途顧客と協議の上決定する。但し、次に掲げる報酬体系に関わらず、顧客と締結する契約毎に、別途顧客と協議の上報酬体系を定める場合があるものとする。

(1) 期中運用管理に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の保有期間中における顧客の保有資産の総額に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に2.0%を上限とした料率を乗じて算出した金額を受領する。

(2) 不動産関連資産の取得に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の取得価格（消費税及び地方消費税を除く。）に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に3.0%を上限とした料率を乗じて算出した金額を受領する。

(3) 不動産関連資産の売却に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の売却価格（消費税及び地方消費税を除く。）に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に3.0%を上限とした料率を乗じて算出した金額を受領する。

(4) 不動産関連資産の売却に係る成功報酬

成功報酬を定める場合は、原則として次のいずれかの方法によるものとする。

- (i) 投資対象となる不動産関連資産の売却時において、上記(3)の報酬とは別に、当社の助言に基づき顧客が行った不動産関連資産に対する投資の結果算出される内部収益率（IRR）が、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に定める成功報酬発生時の基準となる当初目標とする内部収益率を超えた場合に、その超えた分に値する利益(利益金額)に対して、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に30%を上限とした料率を乗じて算出した金額を受領する。なお、不動産関連資産の売却時において損失が

生じる場合又は顧客と締結するアセットマネジメント契約において成功報酬の取り扱いについて規定しない場合は、成功報酬は受領しない。

- (ii) 投資対象となる不動産関連資産の売却時において、上記(3)の報酬とは別に、当社の助言に基づき顧客が行った不動産関連資産の売却に際し、その売却価格が顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に定める成功報酬発生基準となる当初目標とする売却価格を超えた場合に、当該売却価格(消費税及び地方消費税を除く。)に対して、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に3.0%を上限とした料率を乗じて算出した金額を受領する。なお、不動産関連資産の売却時において損失が生じる場合又は顧客と締結するアセットマネジメント契約等において成功報酬の取り扱いについて規定しない場合は、成功報酬は受領しない。

ロ 報酬の支払い時期

投資助言業務に係る報酬の支払い時期及び支払方法については、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に、別途顧客と協議の上決定する。

3. 報酬の受領時期は、原則として3か月毎とする。

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との間で投資助言契約を締結する。

※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

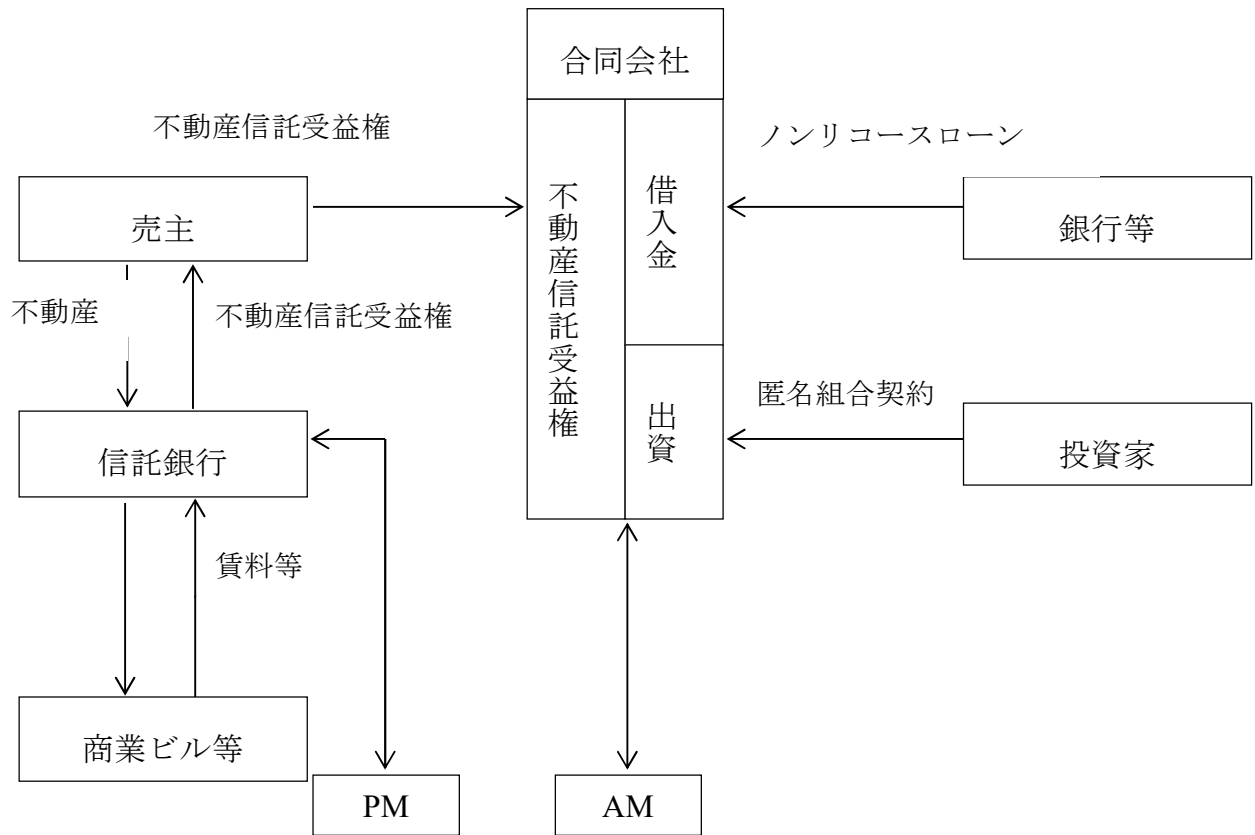
1. 投資一任業務は、次のような不動産を対象として行う。

- ① 種類：主に商業施設、ホテル、物流施設、業務用ビル、住宅その他収益不動産
- ② 規模：主に取得金額1億円以上を原則とする。
- ③ 所在する地域：主に東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)、主に首都圏(東京主要5区を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)、主に地方主要都市(大阪圏、名古屋圏、政令指定都市、県庁所在市)又は周辺1キロメートル圏内の人口が1万人以上あったり、主要幹線道路に面している等、対象不動産に対する需要を合理的に見込むことができる地域を原則とする。

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。  
(判断業務部分)

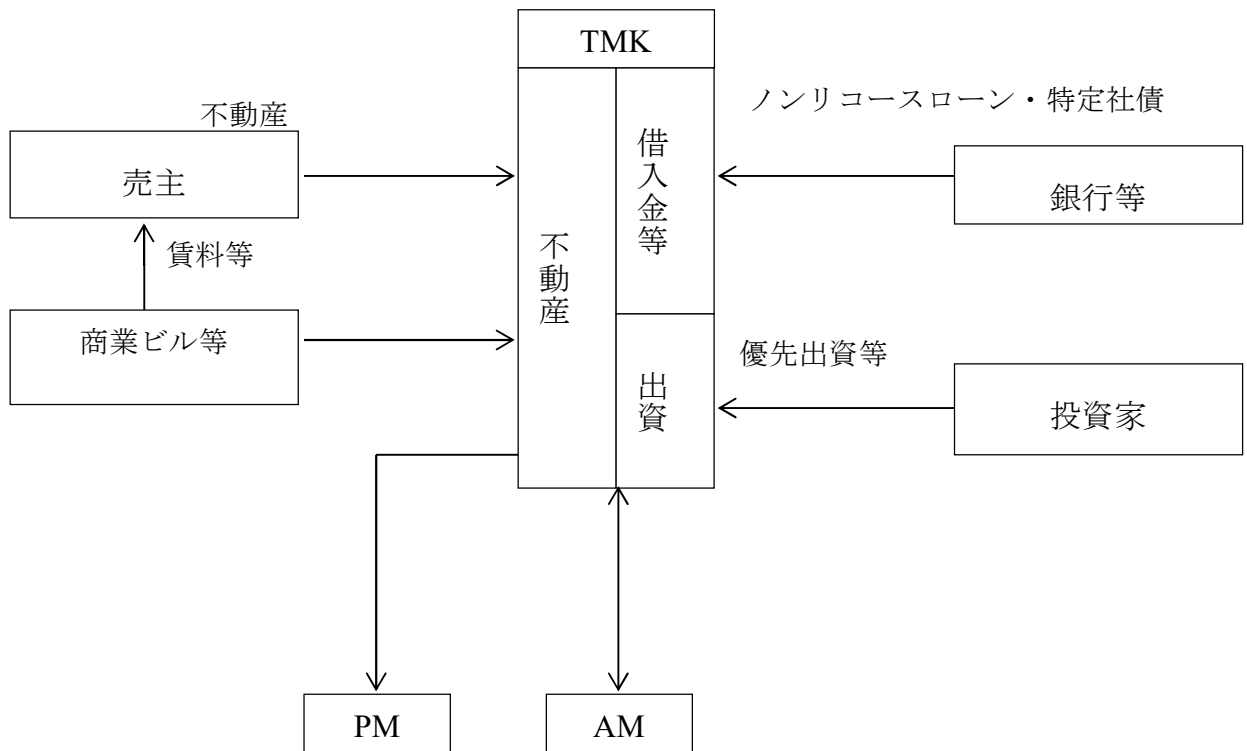
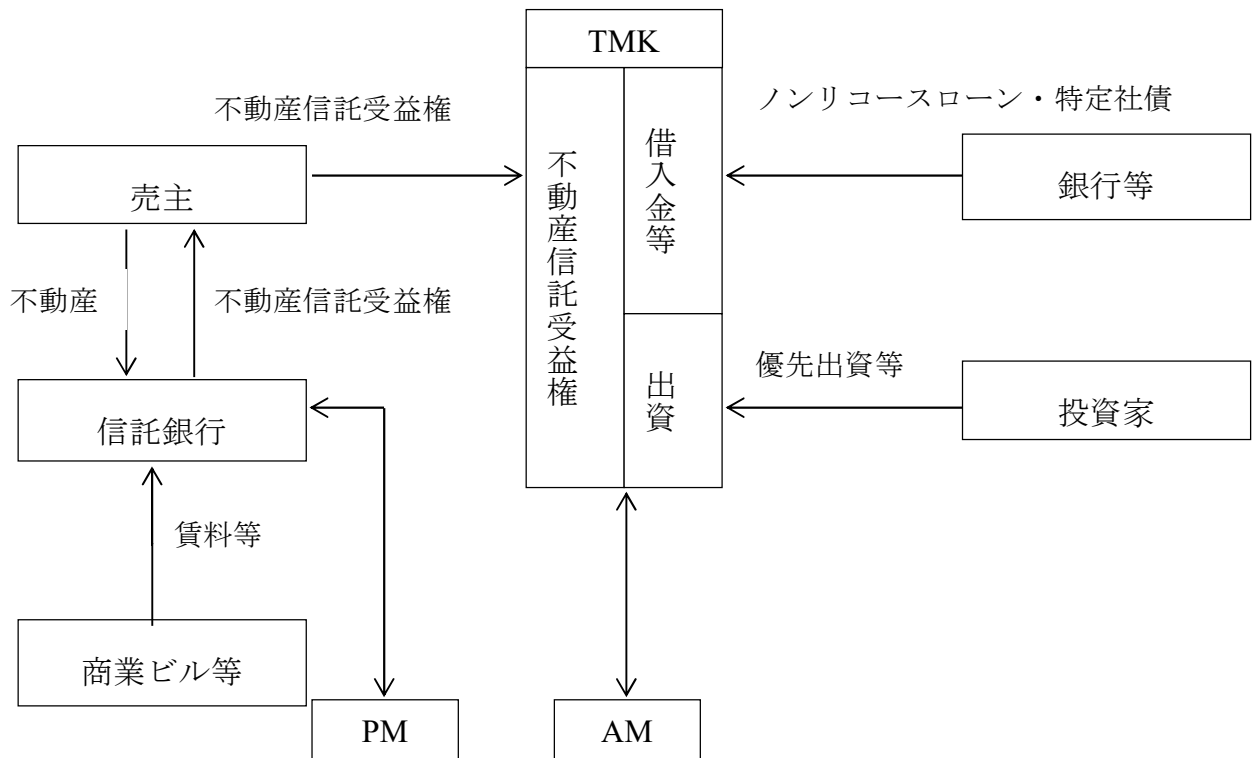
- ・ 運用報酬1（セットアップ報酬）  
運用報酬1は、SPCがセットアップされた場合、当該SPCが取得する予定の不動産等の取得価格の総額に0.5%を乗じた金額とする。
  - ・ 運用報酬2（取得報酬）  
運用報酬2は、新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価格に0.5%を乗じた金額とする。
  - ・ 運用報酬3（運用報酬）  
運用報酬3は、取得した不動産等を運用した報酬として、取得した不動産等の取得価格の総額の1.0%を12で除した金額を月額報酬とする。
  - ・ 運用報酬4（譲渡益報酬）  
運用報酬4は、運用資産中の不動産等を譲渡し、当該譲渡に伴い譲渡益が発生した場合には譲渡益に30%を乗じた金額とする。  
(代理媒介業務部分)
  - ・ 取引価格の3%以下とする。
6. 報酬の受領時期は、業務完了時、又は発生期間に応じて受領することとする。
7. 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。
8. 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。
9. 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。

(別添1)  
GK-TK スキーム



(別添2)

TMK スキーム



1 0.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2287号	平成21年11月24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91096号	令和元年11月6日
3. 不動産特定共同事業法第3条第1項の許可		

1 1.不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

- 1.信託受益権の売買
- 2.信託受益権の売買の代理若しくは媒介
- 3.信託受益権の保有、管理、運用及び処分
- 4.不動産、信託受益権を投資対象とするファンドのアレンジメント業務
- 5.不動産、信託受益権を投資対象とするファンドに対する投資助言・代理業務
- 6.不動産、信託受益権を投資対象とするファンドに関する投資運用業務
- 7.不動産、信託受益権を投資対象とするファンドに対するその他コンサルティング業務
- 8.不動産特定共同事業法に基づく業務
- 9.不動産の証券化に関するコンサルティング業務
- 10.匿名組合契約の締結並びにその出資財産の運用業務
- 11.有価証券の取得、保有及び処分
- 12.有価証券又はデリバティブ取引に係る権利以外の資産に対する投資として、運用財産の運用を行う業務
- 13.有価証券又はデリバティブ取引に係る権利以外の資産に対する投資として、他人のため金銭その他の財産の運用を行う業務
- 14.貸金業法に基づく貸金業
- 15.債務の保証又は引受けに係る契約の締結又はその媒介、取次ぎ若しくは代理に係る業務
- 16.不動産の鑑定業務
- 17.金融商品取引業
- 18.不動産の売買・賃貸借・仲介
- 19.建築物の設計・工事監理
- 20.金融商品取引法第2条第8項第12号イに規定する投資法人の資産の運用に係る業務
- 21.金融商品取引業等に関する内閣府令(以下「業府令」という)第68条第14号に規定する不動産の管理業務
- 22.宅地建物取引業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に係る業務
- 23.宅地建物取引法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等に係る業務
- 24.業府令第68条第18号に規定する投資法人の機関の運営に関する事務の受託に係る業務



25.投資法人の設立企画人としての業務

26.前各号に付帯関連する一切の業務

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	住 所	
		割 合	
(かぶしきがいしゃびーろ つと) 株式会社ビーロット	350,000,000円	100%	東京都港区新橋1 丁目11番7号新橋 センタープレイ ス10階

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
(みやうち まこと) 宮内 誠	株式会社ビーロット 建物売買業 土地売買業 不動産代理業・仲介業 不動産管理業 不動産賃貸業
(ほりいけ やすお) 堀池 康夫	株式会社ビーロット 建物売買業 土地売買業 不動産代理業・仲介業 不動産管理業 不動産賃貸業