

※ 登録番号	第 150 号 (令和 4 年 9 月 27 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	ちゃれんじゃー かぶしきかいしゃ Challenger株式会社	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	まつざわ ひろし 松澤 裕	
5.資本金額	金1億6,500万円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
まつざわ ひろし 松澤 裕	代表取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
くりすとふあー じえーむず ふおーぶ す クリストファー・ジェームズ・フォーブス	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
かみくぼ ひとし 上久保 斉	取締役チーフ・コンプライアンス・オフィサー	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
じょん ばーなーど ぱわー おきーふ ジョン・バーナード・パワー・オキーフ	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
あおやぎ ようすけ 青柳 洋介	監査役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 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。

- (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
まつざわ ひろし 松澤 裕 営業所の業務を統括する者	代表取締役	営業所の業務全般
うまの ゆうしろう 馬野 裕史郎 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、助言の業務を行う者	アキュイジション部長 判断業務統括者	投資判断・助言の統括 投資判断、売買、賃貸、管理等
とやま まり 外山 真梨 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	アセット・マネジメント部長	投資判断・助言の統括 投資判断、売買、賃貸、管理等
おかだ としお 岡田 敏夫 不動産ファンドの資金管理、財務、経理等及び当社の財務、経理、人事、総務等を統括する者	コーポレート・ファンド管理部長	資金管理、財務、経理、人事、総務等
かみくぼ ひとし 上久保 斉 コンプライアンスを統括する者	取締役チーフ・コンプライアンス・オフィサー	法令遵守、リスク管理、内部監査等
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、第4条第3項第5号に規定する業務を行う者等）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、その該当する全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 (主たる営業所)	平成29年4月1 1日 (平成30 年1月29日移 転)	〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビルディング8階 電話番号 03-5224-9510 ファックス番号 03-3201-1911
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： 商業施設（商業施設を含む所謂複合物件を含む。）を中心とし、業務用ビル、住居、物流施設、ホテル、底地、更地、駐車場等
 - ② 規模： 特に限定しない
 - ③ 所在する地域： 特に限定しない
2. 助言の方法
資産の取得・売却・交換等、資金調達、大規模修繕、資産の運営管理等に関し、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を行う。
3. 報酬体系
 - (1) 顧客が支払う報酬の定め方
詳細は対象となる不動産等を勘案し、各顧客との契約において、個別に定めるものとするが、原則として以下のとおりとする。
 - ① 期中運用報酬（アセットマネジメント・フィー）
不動産の価額（取得価額等）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額又はNOI（純収益額）実績値に5.0%を上限とする料率を乗じて得た金額を年額とする。
 - ② 資産取得報酬（アクイジション・フィー）
不動産の価額（取得価額等）の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とする。
 - ③ 資産売却報酬（ディスポジション・フィー）
不動産の売却価額の総額に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とする。
 - ④ 資金調達報酬（ファイナンス・アレンジメント・フィー）
物件取得時のファイナンス又は既存ファイナンスの借り換え（リファイナンス）の額の1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とする。
 - ⑤ その他の報酬
上記①から④の報酬以外に、対象不動産等の特性や顧客の投資方針等に応じて定めることができるものとする。
 - (2) 会費制
会費制の助言・運用は原則として行わない。

(3) 成功報酬体系

上記(1)の報酬とは別に、各顧客との契約において、成功報酬を個別に定めることができるものとする。成功報酬体系としては、①一定の内部収益率等の目標利回り等を達成した場合に、超過した収益の30%を上限とする料率を乗じた金額（売買の確認は決済代金の授受をもって確認する。）又は②運用・助言資産に係る営業期間毎に算定される評価実績値（当該営業期間の対象運用資産のNOI実績値等）が、予め設定された評価基準値（当該営業期間開始前に運用計画において計画された対象運用資産のNOI計画値等）を上回った場合に、評価実績値と評価基準値の差額に30%を上限とする料率を乗じた金額とする。

4. 報酬の支払時期

① 期中運用報酬

投資一任契約又は投資助言契約に定める報酬支払日とする。報酬支払日は、1か月毎、3か月毎、又は6か月毎等、定期的に定める。

② 資産取得報酬

不動産の取得（代金決済）時から取得の翌月末までを原則とし、個別の投資一任契約又は投資助言契約に定める。

③ 資産売却報酬

不動産の売却（代金決済）時から売却の翌月末までを原則とし、個別の投資一任契約又は投資助言契約に定める。

④ 資金調達報酬

ファイナンス又は借り換えの資金実行日から資金実行の翌月末までを原則とし、個別の投資一任契約又は投資助言契約に定める。

⑤ その他の報酬

個別の投資一任契約又は投資助言契約に定める日とする。

⑥ 成功報酬

超過収益・目標超過等が確定した後であって、個別の投資一任契約又は投資助言契約に定める日とする。

5. 匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる場合の方法（別添スキーム図参照）

不動産若しくは不動産信託受益権等の資産に対する投資を行う匿名組合の営業者、信託の受託者又は資産の流動化に関する法律に規定される特定目的会社との間で投資一任契約・投資助言契約を締結し、運用・助言業務を行うこ

とがある。

なお、匿名組合出資持分又は信託の受益権については、当社又は他の第二種金商品取引業者が私募の取扱いを行うものとし、特定目的会社の優先出資・特定出資等については、第一種金融商品取引業者が私募の取扱いを行うものとする。

6. GIPS基準

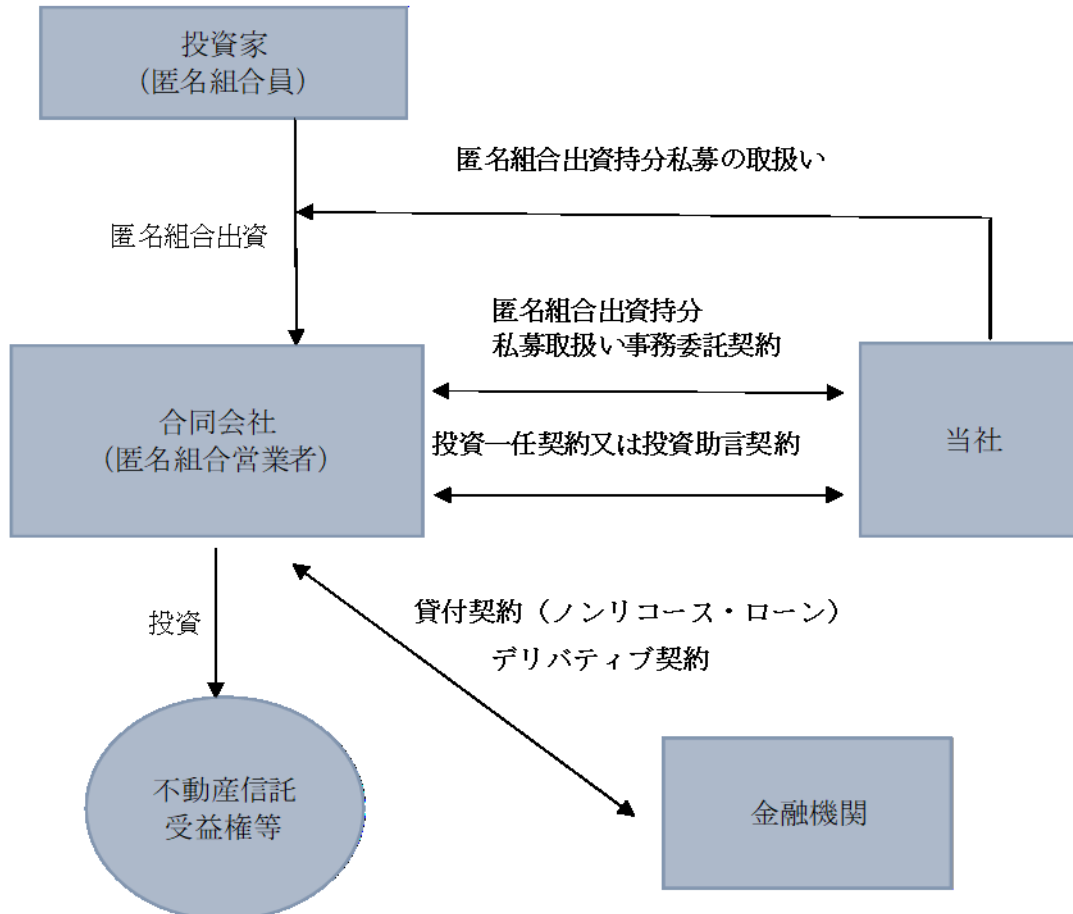
当社は、不動産の運用実績の開示について、GIPS基準に準拠しない。

(記載上の注意)

次の各項目につき記載すること。

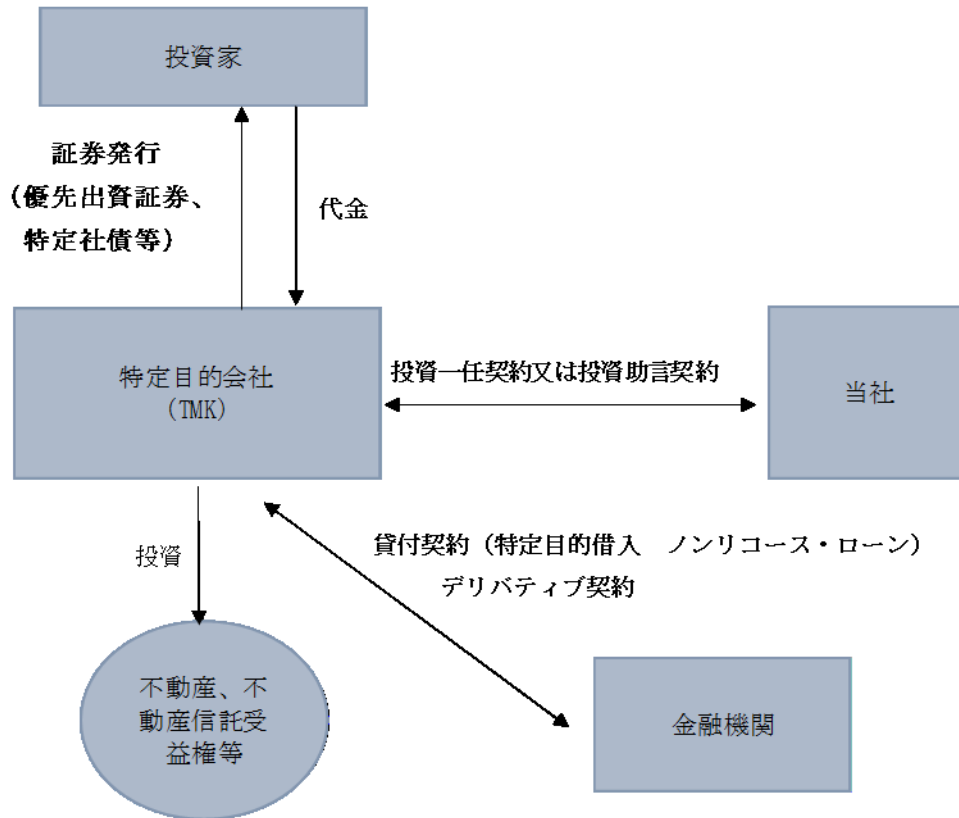
- 1 投資助言業務又は投資一任業務の対象となる不動産の種類（例：業務用ビル、商業施設、住宅等）、規模及び所在する地域
- 2 助言の方法（例：単発的な取引に係る助言、一定期間継続的な資産運用に係る助言等）
- 3 報酬体系
 - (1) 顧客が不動産投資顧問業者へ支払う報酬の定め方を具体的に金額を明示して記載すること。
 - (2) 会費制の場合において会費の額により助言の内容及び方法が異なる場合は、当該内容及び方法を会費額別に具体的に記載すること。
 - (3) 成功報酬体系を採る場合は、その報酬の算出方法、売買の確認方法を具体的に記載すること。
- 4 報酬の支払時期
- 5 匿名組合、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

案件スキーム図 1*



*上記は、匿名組合の業者である合同会社との間で投資一任契約又は投資助言契約を締結するスキームを例として記載したものであり、その他のスキームに基づいて不動産投資顧問業を行う場合があります。

案件スキーム図 2*



*上記は、特定目的会社との間で投資一任契約又は投資助言契約を締結するスキームを例として記載したものであり、その他のスキームに基づいて不動産投資顧問業を行う場合があります。

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3041号	平成30年2月27日
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100771号	令和4年6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

1. 投資運用業
2. 第二種金融商品取引業
3. 投資・助言代理業
4. 宅地建物取引業
5. 前各号に付帯関連する一切の業務

(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
ちゃれんじゃー じゃぼん ほー るでいんぐす かぶしきかいしゃ Challenger Japan Holdings株式会社	12,450,001株	100%	東京都千代田区大 手町一丁目1番1号 大手町パークビル ディング8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
くりすとふあー じえーむず ふおー ぶす クリストファー・ジェーム ズ・フォーブス	Challenger Investment Partners Limited (チャレン ジャー・インベストメント・パートナーズ・リミテッ ド) 取締役 不動産部長 投資運用業
じょん ばーなーど ばわー おきー ふ ジョン・バーナード・パワ ー・オキーフ	Challenger Limited (チャレンジャー・リミテッド) ファンド運用本部 戦略・開発部長 投資運用業

(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。