

※ 登録番号	第 33 号 (令和 4年 12月 19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	(かぶしきがいしやはせこうふどうさんとうしこもん) 株式会社長谷工不動産投資顧問	
(ふりがな) 4.氏名 (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 のもとひろし) 代表取締役 野元博司	
5.資本金額	80,000,000円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(のもと ひろし) 野元博司	代表取締役社長	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(さくらい たけし) 櫻井武志	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(たかはし かつひで) 高橋勝英	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(だいもん えいじょう) 大門栄城	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(あさの たけひこ) 浅野武彦	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(ふなこし あきお) 船越章央	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(やはぎ しゅうじ) 矢作修司	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。
 - 個人は、「2.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.資本金額」には、出資総額を含む。
- 「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
(さくらい たけし) 櫻井武志 (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) (判断業務統括者)	取締役 兼 常務執行役員	投資判断、助言、 売買、管理
(かいはつ みさお) 開発操 (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)	常務執行役員 アセットマネジメント部長	
(かわかみ よしあき) 川上祥章 (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)	執行役員 アクイジション部長	
(くぼた まさのり) 久保田政範 (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)	執行役員 リート運用部長	
(たかはし こうじ) 高橋宏治	コンプライアンスオフィサー 兼 内部監査部長	
(いしだ まさのり) 石田正典	執行役員 経理会計部長 兼 企画部長	
計 6 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	平成29年 11月6日	〒108-0014 東京都港区芝四丁目2番3号 TEL03-6632-2933 FAX03-3455-7622
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

- ①不動産の種類：居住用、事務所用、商業用、物流用、又はそれらを複合する施設等の不動産、地上権、不動産の賃借権及びそれらを信託財産とする信託受益権等
- ②規模：社会的インフラの整備の一翼を担うべき規模を有する物件
- ③所在する地域：資産価値の向上が見込める優良な地域とするが、所在地については特に限定しない。

2. 助言の方法

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

3. 報酬体系

①投資助言業務

- ・不動産等取得時にアキュジションフィーとして取得価格の0.3%（消費税別）
- ・助言期間中の助言報酬として総資産残高（取得価格）の年間0.5%（消費税別）
- ・不動産等売却時にディスポジションフィーとして売却価格の0.1%（消費税別）

②投資一任業務のうち判断業務分

- ・不動産等取得時にアキュジションフィーとして取得価格の0.3%（消費税別）
- ・保有期間中の運用報酬として総資産残高（取得価格）の年間0.5%（消費税別）
- ・不動産等売却時にディスポジションフィーとして売却価格の0.1%（消費税別）
- ・成功報酬として不動産売却時又はファンド終了時の不動産等の売却利益（上記フィー控除後）のハードルレート8%を超えた部分の15%（消費税別）相当分
- ・その他費用負担、デューデリジェンス費用等の物件取得に要した費用（外注費用、仲介手数料等）及びファンド運営費用（代表者派遣費用、決算等会計業務委託費用を含む）は顧客の負担

③投資一任業務のうち代理媒介業務分

- ・売買又は交換の媒介については契約資産額に下記料率を掛けたもの（消費税等別）を目処とする。

（契約資産額）

（報酬料率）

200万円までの部分	年率5%（消費税別）
400万円までの部分	年率4%（消費税別）
400万円を超える部分	年率3%（消費税別）

- ④なお、上記基本形を踏まえつつ、個別の契約毎に以下の項目について見積もりを行い、顧客と協議の上決定する。

契約資産規模

契約期間

担当人員

調査実費

その他付帯経費

4. 報酬の支払時期

アキュジションフィーについては不動産等取得時、助言期間又は保有期間中の報酬は決算期間終了後2ヶ月毎、ディスポジションフィー及び成功報酬については不動産等売却時、代理

媒介業務については契約期間終了時とする。

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

(スキーム図は別紙1、組入物件事例は別紙2のとおり)

ファンド組成が可能となった場合、特別目的会社(SPC)を設立し、当社は当該SPCとの間で匿名組合契約出資持分の私募に関する取扱委託契約、投資助言契約又は投資一任契約を締結し業務を執り行う。当該SPCは主として不動産信託受益権等の有価証券に対する投資を行う。

6. 不動産の運用実績の開示について

GIPS基準に準拠した運用実績の開示は予定していないが、当社は適格機関投資家等の特定投資家に顧客を限定しており、定時レポートの外、要望等に基づき適宜運用実績開示を行う。

(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1149号	平成19年9月30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) 第85124号	令和2年10月28日
3. 不動産特定共同事業法第3条第1項の許可	該当なし	

(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
- ・ 投資運用業（投資法人資産運用委託業務を含む）
- ・ 他に分類されない貸金業
 金銭の貸付の媒介業
- ・ 不動産代理業・仲介業
- ・ 不動産管理業
- ・ 他に分類されないサービス業
 機関運営業

(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
(かぶしがいしゃ はせこうこーぼれーしょん) 株式会社 長谷工コーポレーション	1600株	100%	東京都港区芝二丁目 32番1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。

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
(のもと ひろし) 野元博司	なし
(さくらい たけし) 櫻井武志	なし
(たかはし かつひで) 高橋勝英	株式会社長谷工コーポレーション 総合工事業
(だいもん えいじょう) 大門栄城	株式会社長谷工コーポレーション 総合工事業
(あさの たけひこ) 浅野武彦	株式会社長谷工コーポレーション 総合工事業
(ふなこし あきお) 船越章央	株式会社長谷工コーポレーション 総合工事業
(やはぎ しゅうじ) 矢作修司	株式会社長谷工コーポレーション 総合工事業

(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。