

※ 登録番号	第605号（令和5年5月7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	
3.商号又は名称 (ふりがな)	(かぶしききがいしゃ ふどうさんとうしけんきゅうじょ) 株式会社 不動産投資研究所	
4.氏名 (ふりがな) (法人である場合は代表者氏名)	(いとう のりゆき) 伊藤 紀幸	
5.資本金額	1,000万円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(いとう のりゆき) 伊藤 紀幸	代表取締役	常勤 非常勤
(いとう しょうこ) 伊藤 祥子	取締役	常勤 非常勤
(おぐら よういち) 小倉 洋一	取締役	常勤 非常勤
(おぐら あつこ) 小倉 敦子	監査役	常勤 非常勤

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
(いとう のりゆき) 伊藤 紀幸 不動産価値分析を行う者 助言業務を行う者 投資判断を行う者 会社業務全般を統括する者	代表取締役	助言並びに投資判断全般業務
計 1 名		

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
主たる営業所 本店	平成18年4月1日	〒231-0023 神奈川県横浜市中区山下町31番地 ベイサイド上田ビル7階 電話 045-664-6711 FAX 045-664-6712
計 1 店		

9.業務の方法

1 投資助言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 主にオフィスビル、賃貸マンション、ホテル、商業施設
- (2) 規模 主に延床面積 100 ㎡以上
- (3) 地域 主に東京都内、神奈川県、その他主要地方都市

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

(1) 単発的な取引に係る助言

以下の区分に応じて料率を乗じて報酬を算定する。但し、不動産総投資金額が、7 千万円以下の場合は、一律 35 万円(税別)とする。

<投資金額>	<乗じる料率>
1 億円以下の金額部分	0.5%
1 億円超～10 億円以下の金額部分	0.4%
10 億円超の金額部分	0.3%

なお、実物不動産投資の場合、投資対象となる 1 物件毎に、上記の算定式を適用する。

この際、上記の計算上の投資金額には、不動産取得に要する諸費用・建物等に係る消費税額を算入せず、また、賃貸用不動産で、不動産取得に伴い敷金等の返還債務を引き継ぐ場合には、不動産購入代金と敷金返還債務を相殺しないで計算した不動産取得価格をベースに計算する。

例えば、5 億円の事務所ビル 1 物件と 8 千万円の賃貸マンション 1 物件に投資する場合の投資顧問報酬は、以下の通りとなる。

例) $\{100 \text{ 百万円} \times 0.5\% + (500 \text{ 百万円} - 100 \text{ 百万円}) \times 0.4\%\} + \{80 \text{ 百万円} \times 0.5\%\} = 2.5 \text{ 百万円}$

(2) 一定期間継続的な資産運用に係る助言

契約期間が 6 ヶ月以内の場合は、上記(1)により算定された金額。

契約期間が 6 ヶ月を越える場合は、1 年当たり上記(1)により算定された金額の 2 倍に相当する金額。

例えば、上記(1)で計算された報酬金額が 3.0 百万円であった場合で、契約期間が 10 ヶ月の場合は、以下の通りとなる。

例) $3.0 \text{ 百万円} \times 2 \times 10 \text{ ヶ月} \div 12 \text{ ヶ月} = 5.0 \text{ 百万円}$

なお、(1)及び(2)の場合とも、別途消費税を請求するものとし、顧客の要望に基づき建物診断、土壌調査などを行う場合には、これらに要する実費も請求する。詳細は、契約締結時に決定する。

4 報酬の支払時期

(1) 単発的な取引に係る助言

原則として現金或いは銀行振出小切手にて、助言業務の契約時に半額、完了時に半額の支払いを受けるものとする。

(2) 一定期間継続的な資産運用に係る助言

原則として現金或いは銀行振出小切手にて、毎月末に月割りの報酬金額の支払いを受けるものとする。

顧問契約の場合には、顧問契約料として基本料金 10 万円(税別)からとし、顧問先出社の際は半日 3 万円(税別)、終日出社で 5 万円(税別)を別途加算するものとする。

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		
②. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	神奈川県(5)24671号	令和5年2月14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. 不動産の鑑定評価・調査
2. 不動産の売買及び賃貸借に係る媒介業務
3. 前各号に付帯する一切の業務

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	割合	住所
	(いとう のりゆき) 伊藤 紀幸	200株	

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
(おぐら よういち) 小倉 洋一	WeWork Japan 合同会社 (事業内容：フレキシブルオフィスの運営)