

※ 登録番号	第 77 号 (令和 5年 3月 5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	(とうきょう きゃぴたるまねじめんと かぶしきがいしゃ) 東京キャピタルマネジメント株式会社	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	(たになか ひろし) 谷中 博史	
5.資本金額	1億円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(たになか ひろし) 谷中 博史	代表取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(しんたに よしまさ) 新谷 芳正	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(こながや としゆき) 小長谷 敏行	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(たかだ やすゆき) 高田 康行	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(みうら のりゆき) 三浦 徳之	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(いしい しゅうじ) 石井 修司	監査役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤

(記載上の注意)

- 1 「※登録番号」には、記載しないこと。
- 2 「1.投資顧問業の種類」は、該当するものに○印を付けること。

- 3 「2. 法人・個人の別」は、該当するものに○印を付けること。
- 4 「3.商号又は名称」、「4.氏名」
 - (1) 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
(にしお よういち) 西尾 陽一	企画管理部長	
(えのさわ たけし) 江野澤 猛 コンプライアンス指導者、内部監査人	コンプライアンス室長 兼内部官室長	
(しんたに よしまさ) 新谷 芳正 判断業務統括者	取締役投資運用本部長兼事業 推進本部長兼事業運営部長	投資判断、売買、貸借、 管理業務
(かねこ ただおき) 金子 忠興 投資判断者	執行役員兼投資運用本部副本 部長兼投資コンサルティング 室長兼投資運用部業務管理者	
計 4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
主たる営業所	平成24年3月26日	〒105-0003 東京都港区西新橋一丁目14番2号 新橋SYビル9階 電話 03 (3503) 0100 FAX 03 (3503) 0111
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 投資助言業務及び投資一任業務の対象となる不動産の種類

① 業務用オフィスビル	
規模	延床面積 3,000 m ² 以上を中心とする
所在する地域	政令指定都市及び県庁所在地を中心とする
② 商業施設	
規模	延床面積3,000m ² 以上を中心とする
所在する地域	日本全国
③ マンション等の集合住宅	
規模	40戸前後の中規模マンション以上とする
所在する地域	日本全国
④ 物流施設・工場等産業用施設	
規模	延床面積3,000m ² 以上を中心とする
所在する地域	日本全国
⑤ ホテル等の宿泊施設	
規模	40室以上の中規模ホテル以上を中心とする
所在する地域	日本全国

2 投資助言業務及び投資一任業務の方法

①投資助言業務及び投資一任業務の内容 投資対象となる不動産の種類(オフィス、住宅、商業施設、物流施設等)、地域、規模、価格、賃料水準、CAPレート(賃料収入から諸費用を控除した利回り)等に関する市場の推移、動向、予想に基づき、投資を行う。	
② 顧客への報告 月次、四半期、半期毎及び必要時に随時行う	

3 報酬体系

投資助言業務及び投資一任業務に関し、①②各々の報酬が発生する。

① 不動産取得時に発生する報酬	不動産の購入価格を契約資産額とし、以下のように、報酬体系を決定する。本報酬体系は基本形であり、顧客との個別協議によって、変更される場合もある。 (契約資産額) (報酬料率) ・金額にかかわらず 0.3% (税抜)
② 投資対象資産額に基づく報酬	投資対象資産額は、顧客が保有する又は取得した不動産の購入価格を合算した金額とし、以下のように投資対象資産額に基づく報酬体系を決定する。本報酬体系は基本形であり、顧客との個別協議によって、変更される場合もある。

	(投資対象資産額) ・金額にかかわらず	(報酬料率) 年率0.3% (税抜)
--	------------------------	-----------------------

4 報酬の支払時期

投資助言業務及び投資一任業務に関する報酬の支払時期及び契約期間は①②③の通りとする。本支払時期は基本形であり、顧客との個別協議によって、変更される場合もある。

① 不動産取得時に発生する報酬	決済日当日請求書発行、当日受領
② 投資対象資産額に基づく報酬	1月～3月、4月～6月、7月～9月、10月～12月の四半期毎の最終月に締め、その翌月15日請求書発行、翌月末受領
③ 契約期間	あらかじめ顧客との間で決定するファンド運用期間とする。

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

<p>1. GK-TK方式</p> <p>投資助言業務及び投資一任業務を行う顧客は、不動産を原資産とする信託受益権に対する投資を営業者として行っている合同会社もしくは、その合同会社（子ファンド）に対して、匿名組合出資を行っている合同会社（すなわち二重構造ファンドの親ファンド）とする。</p> <p>2. TMK方式</p> <p>特定資産管理处分受託業務及びアセットマネジメント業務を行う顧客は、不動産若しくは不動産を原資産とする信託受益権に対する投資を行う特定目的会社である。当社は資産の流動化に関する法律に基づき特定目的会社を設立し、資産流動化計画を含む業務計画を関東財務局に届出した上で、その計画に基づき運用を行う。</p>
--

(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

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1388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	国土交通大臣(1)第10040号	令和3年11月9日
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82号	平成29年6月7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

6511	金融商品取引業（投資助言・代理業・投資運用業、補助的金融商品取引業）
6512	投資助言・代理業
6513	投資運用業
6821	不動産代理業・仲介業
6911	貸事務所業
6941	不動産管理業 不動産特定共同事業
7421	建築設計業
9231	警備業

(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。

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
にっぽんかんざいほーるでいんぐす 日本管財ホールデ ィングス株式会社	2,000株	100%	兵庫県西宮市六湛寺 町9番16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
(たかだ やすゆき) 高田 康行	日本管財株式会社 (ビルメンテナンス業)
(たになか ひろし) 谷中 博史	日本管財ホールディングス株式会社 (建物管理業務・ 不動産ファンドマネジメント業務等を行うグループ 企業の経営管理業)
(みうら のりゆき) 三浦 徳之	日本管財ホールディングス株式会社 (建物管理業務・ 不動産ファンドマネジメント業務等を行うグループ 企業の経営管理業)
(いしい しゅうじ) 石井 修司	日本管財株式会社 (ビルメンテナンス業)

(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。