

※ 登録番号	総合－第98号 (令和5年5月14日)	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業 <input type="radio"/> 総合不動産投資顧問業 <input checked="" type="radio"/>	
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	もりびるふどうさんとうしこもんかぶしきかいしゃ 森ビル不動産投資顧問株式会社	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	むらおか さだお 村岡 貞男	
5.資本金額	200,000,000円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
むらおか さだお 村岡 貞男	代表取締役社長	常勤
まえだ じゅん 前田 潤	取締役	非常勤
せがわ こうじろう 瀬川 幸二郎	取締役	非常勤
すぎのぶ あつし 杉信 篤	監査役	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
むらおか さだお 村岡 貞男	代表取締役社長 兼 企画管理部長	総務、経理、人事、 情報システム、 企画業務
おおつぼ とおる 大坪 徹	コンプライアンス部長	法令等遵守に係わる 業務、内部監査業務
おがた さとる 尾形 暁  (判断業務統括者) (助言の業務を行う者) (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)	資産運用部長 兼 投資運用部長	投資判断、売買、 貸借、管理
いしはら たいが 石原 大河  (助言の業務を行う者) (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)	投資アドバイザー一部長	記載なし
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 本店	平成19年9月3日	東京都港区六本木六丁目7番6号 (電話番号 03-6406-9411)
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について

#### ① 種類：

オフィスビル、商業施設、住宅等を対象とする。

#### ② 規模：

物件規模については、特段限定しない。

#### ③ 所在する地域：

所在する地域については、特段限定しない。

### 2 助言の方法

単発的な物件の取得や売却などの取引に係る助言や、一定期間継続的な資産運用（資産取得、資金調達、資産管理、資産売却等）に係る助言を行う。

### 3 報酬体系

#### ① 単発的な助言業務：

不動産の価格（取得価格、売却価格又は時価等）の総額に3.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とする。

但し、業務内容等を勘案し、契約ごとに顧客と協議のうえ個別に定める額とする。

#### ② 継続的な資産運用に係る投資助言業務又は投資一任業務の報酬：

##### a. 取得報酬（投資一任業務の場合、代理媒介業務分を含む。）

不動産の価格（取得価格）の総額に3.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とする。

##### b. 期中助言報酬又は期中運用報酬

不動産の価格（取得価格又は時価等）に1.0%を上限とする料率を乗じて得た金額を年間の報酬とする。

##### c. 売却報酬（投資一任業務の場合、代理媒介業務分を含む。）

不動産の価格（売却価格）の総額に3.0%を上限とする料率を乗じて得た金額とする。

但し、業務ボリューム、業務内容、契約金額等を勘案し、契約ごとに顧客と協議のうえ個別に定める額とする。

なお、物件の取得・売却等に関わる業務においては、売買等取引の成立時等に、上記の報酬に加えてインセンティブ報酬を受領する場合がある。

#### 4 報酬の支払時期

単発的取引に関する助言に関しては、業務が終了した日の翌月末日を原則とする。

ただし、業務期間が長い場合には、顧客と協議のうえ分割して報酬を受領することができるものとする。

継続的な資産運用に関しては、1ヶ月ごと、3ヶ月ごとを原則とし、契約ごとに定める日とする。

#### 5 匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる場合はその方法

(1) 投資助言業務又は投資一任業務を受託するにあたり、以下のビークルを契約の相手先とすることができるものとする。

- ・資産の流動化に関する法律に規定される特定目的会社
- ・商法に規定される匿名組合出資を受けた合同会社又は株式会社（特例有限会社を含む。以下同じ。）
- ・民法に規定される任意組合出資を受けた合同会社又は株式会社
- ・投資事業有限責任組合に関する法律に規定される投資事業有限責任組合
- ・有限責任事業組合契約に関する法律に規定される有限責任事業組合

(2) 上記ビークルを用いるに当たっては、当該根拠法の趣旨に従って契約内容でその方法を定める。

#### 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

運用実績の開示について、GIPS基準への準拠表明はしない。

以上

(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1762号	平成20年3月7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88311号	令和4年10月12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115号	令和4年6月24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

### 経営コンサルタント業

(国内外の経済・産業・不動産及び有価証券投資に関する調査・研究受託業務、  
経営一般に関するコンサルティング業務)

### 不動産取引業

(宅地建物取引業、宅地建物取引業第50条の2第1項に規定する取引一任業務)  
(不動産の運用業務、投資顧問業務)  
(不動産の管理及び仲介に関する業務)  
(不動産の取得、所有、処分及び賃貸借に関する業務)

### 金融商品取引業

(信託受益権、集団投資スキーム持分その他金融資産の運用業務、信託受益権、集団投資  
スキーム持分その他金融資産売買・管理及び運用業務に関する委託代行業務、投資顧問業務)  
(特別目的会社の組成及びその株式又は持分の取得及び保有に関する業務)  
(信託受益権、集団投資スキーム持分の取得及び保有に関する業務)  
(有価証券の取得、保有、処分、及び投資に関する業務)

### 不動産特定共同事業

(不動産特定共同事業法第2条第4項第3号及び第4号に規定する不動産特定共同事業)

(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
もりびるかぶしきかいしゃ 森ビル株式会社	4,000株	100%	東京都港区六本木 六丁目10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。

## 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
まえだ じゅん 前田 潤	マエダ 不動産株式会社 (不動産業) 株式会社プランナーズ・インターナショナル (不動産業) 株式会社サポート (建設業) 株式会社ライフアントライフ (卸売・小売業) ホールディング・ソリューション株式会社 (サービス業) 株式会社アンタナテ・マネジメント・セントラム (不動産業)
せがわ こうじろう 瀬川 幸二郎	森ビル株式会社 (不動産業)
すぎのぶ あつし 杉信 篤	森ビル株式会社 (不動産業)

(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。