

※ 登録番号	第 53 号 (令和5年2月7日)	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業 <u>総合不動産投資顧問業</u>	
2.法人・個人の別	<u>法人</u> 個人	
(ふりがな) 3.商号又は名称	かぶしきがいしゃまつくすりあるていー 株式会社マックスリアルティ	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	かいやすまさ 甲斐 泰正	
5.資本金額	1億5000万円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
かいやすまさ 甲斐 泰正	代表取締役	<u>常勤</u> 非常勤
からしま ひでお 辛島 秀夫	代表取締役	常勤 <u>非常勤</u>
よしむら りゅういち 吉村 竜一	取締役	<u>常勤</u> 非常勤
こだいら まさあき 小平 正明	取締役	<u>常勤</u> 非常勤
つじ しんいち 辻 新一	取締役	<u>常勤</u> 非常勤
しまだ まさふみ 島田 雅文	取締役	常勤 <u>非常勤</u>
たちばな まさき 橋 正喜	取締役	常勤 <u>非常勤</u>

すぎもと かずや 杉本 和也	取締役	常勤 <input type="radio"/> 非常勤 <input checked="" type="radio"/>
やまざき ひでゆき 山崎 秀之	取締役	常勤 <input type="radio"/> 非常勤 <input checked="" type="radio"/>
たかぎ あきみつ 高木 章光	取締役	常勤 <input type="radio"/> 非常勤 <input checked="" type="radio"/>
かとう たかひこ 加藤 隆彦	監査役	常勤 <input type="radio"/> 非常勤 <input checked="" type="radio"/>

(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
こだいら まさあき 小平 正明	取締役	—
ささ かずま 佐々 一真 (判断業務統括者) (不動産の価値の分析又は投資判断を行う者)	アセットマネジメント部 部長	投資判断(売買・賃貸・管理)、投資助言
やまだ たかひろ 山田 崇宏	執行役員 経営企画部長	苦情処理、内部管理 総務、経理
なかざわ りかこ 中沢 利佳子	コンプライアンスオフィサー	法令遵守、内部監査
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
本店	平成28年10月11日	東京都千代田区永田町2-4-2 (TEL:03-6550-9300)
計1店		

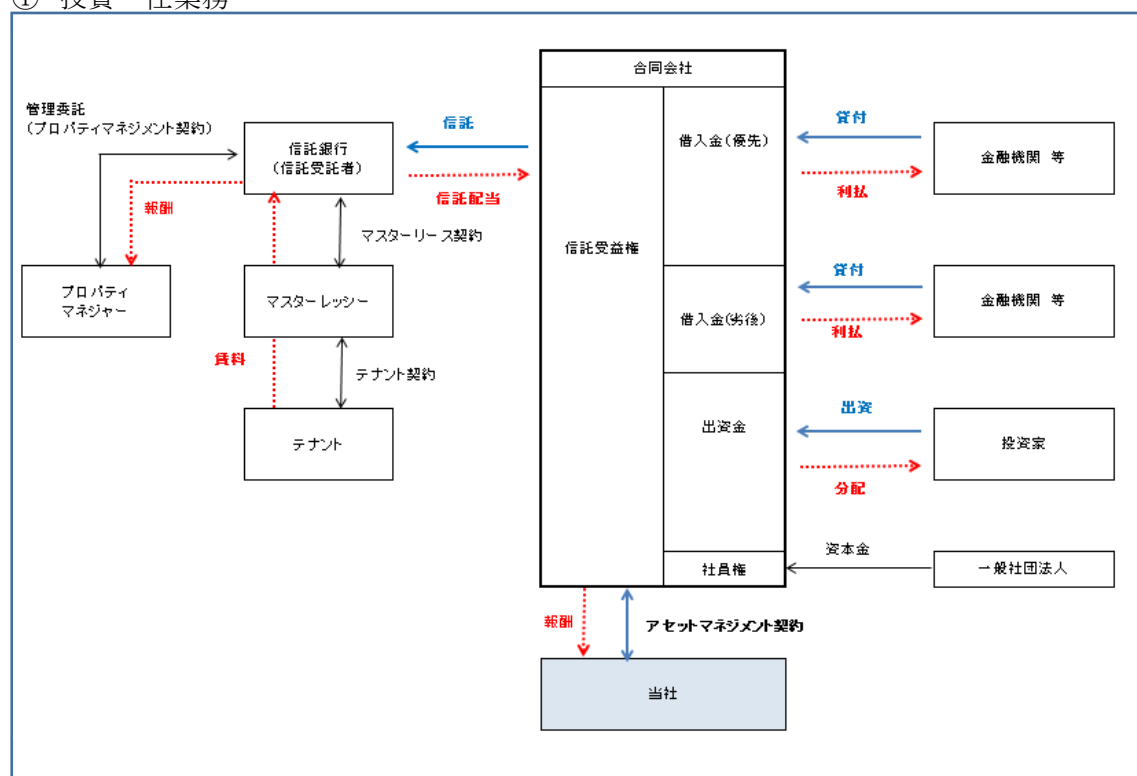
(記載上の注意)

- 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。

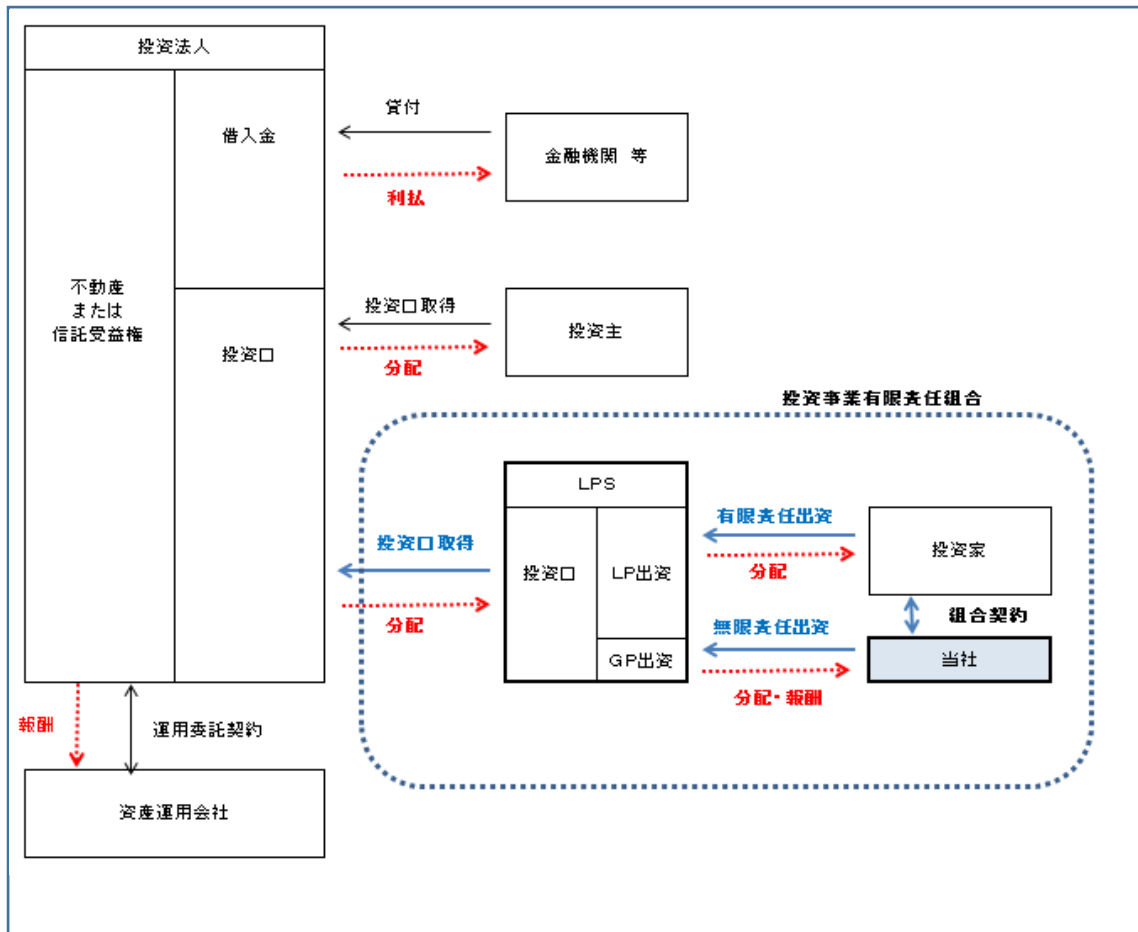
9.業務の方法

- 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**
主として日本国内に所在のオフィスビル、住居、商業施設等を対象として運用の助言及び投資一任業務を行う。
- 2 投資助言又は投資一任業務の方法**
顧客とのアセットマネジメント契約に基づき一定期間継続的な資産運用に係る助言及び投資一任業務を行う。当社は投資運用業として、①投資一任業務、②自己運用業務を行っており、各々の一般的なスキームは以下の通り。

① 投資一任業務



② 自己運用業務



3 報酬体系

報酬は主に以下の4種類とする。但し案件毎に料率及び報酬の名称は変更する可能性あり。

- | | |
|---------------|--|
| ① アップフロントフィー | 資産残高の1.5%程度 |
| ② ベースフィー | 資産残高の0.5%程度 |
| ③ ディスポジションフィー | 売却価格の1.0%程度 |
| ④ インセンティブフィー | 一定の目標利回り又は売買価格目標を達成した場合、投資家を得る超過利益の20%に相当する金額を上限とし、別途顧客との協議の上で定める金額。 |

4 報酬の支払時期

ベースフィーは半期毎に、ディスポジションフィーは売却終了後2カ月以内を目途に、インセンティブフィーは事由発生後、2カ月以内を目途にそれぞれ支払うものとする。

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

金融機関からのローンないしは社債又は投資家からの匿名組合契約等に基づく出資により資金を調達した上で不動産ないしは不動産を信託財産とする信託受益権を保有する合同会社に対し、運用の助言及び一任業務を行う。

6 当社は不動産の運用実績の開示についてG I P S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とっては、不動産の運用実績の開示について、G I P S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1072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（5）第81574号	令和5年1月24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. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング
2. 不動産、不動産証券化商品、債権などに関する調査及び投資並びに投資顧問業務、投資運用業務
3. 金融商品取引業
4. 都市開発及び土地建物の有効利用に関する企画、調査、設計
5. 前各号に付帯する一切の業務

(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。

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
SMFLみらいパートナーズ 株式会社	3,060株	51%	東京都千代田区丸の内一 丁目3番2号
株式会社ザイマックス	2,400株	40%	東京都港区赤坂一丁目1番 1号
株式会社三井住友銀行	300株	5%	東京都千代田区丸の内一 丁目1番2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
か い やすまさ 甲斐 泰正	該当なし
からしま ひでお 辛島 秀夫	株式会社ザイマックス 不動産管理業
よしむら りゅういち 吉村 竜一	該当なし
こだいら まさあき 小平 正明	該当なし
つじ しんいち 辻 新一	該当なし
しまだ まさふみ 島田 雅文	株式会社ザイマックス 不動産管理業
たちばな まさき 橘 正喜	三井住友ファイナンス&リース株式会社 リース業
すぎもと かずや 杉本 和也	株式会社ザイマックス 不動産管理業
やまざき ひでゆき 山崎 秀之	SMFLみらいパートナーズ株式会社 不動産業
たかぎ あきみつ 高木 章光	株式会社ザイマックス 不動産管理業
かとう たかひこ 加藤 隆彦	該当なし

(記載上の注意)

- 「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。
- 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。