

※ 登録番号	第 57 号 (令和 5年 2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	(かぶしきがいしやざいまつくすふどうさんとうしこもん) 株式会社ザイマックス不動産投資顧問	
(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 かねみつ しょうたろう) 代表取締役 金光 正太郎	
5.資本金額	2億円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(かねみつ しょうたろう) 金光 正太郎	代表取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(やまぐち やすし) 山口 恭司	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(すぎもと かずや) 杉本 和也	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(たかぎ あきみつ) 高木 章光	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、「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
(たけのうち たかし) 竹之内 貴司 (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)	私募投資運用部長	投資判断、売買、貸借、 管理
(ならざき たかし) 榎崎 貴志 (法令等遵守統括者)	チーフ・コンプライアンス・オ フィサー	法令等遵守
(うえむら めみ) 植村 芽未 (営業所の業務を統括する者)	業務統括ディビジョン長	営業事務、苦情受付、 内部管理(経理・総務・情報 システム)
計 3 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。

(第4面)

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19年8月6日	東京都港区赤坂一丁目1番1号 電話：03-5544-6860
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及び資産の流動化に関する法律に規定される特定社債権、優先出資証券又は新優先出資引受権を表示する証券（以下「不動産等」という。）の種類、規模及び所在する地域
 - (1) 不動産等の種類：主として業務用ビル、商業施設、ホテル、賃貸用不動産、介護施設
 - (2) 規模：特に限定しない
 - (3) 所在する地域：主として日本全国主要都市圏
2. 助言の方法

一定期間継続的な資産運用に係る助言を行なうほか、不動産市場・顧客保有不動産等に関する単発的な助言を行なう。

助言の方法は原則として書面によるものとし、必要に応じて電子メール・口頭により助言もできるものとする。
3. 報酬体系

契約毎に原則として下記のとおり（消費税等別）とし、顧客との個別協議によりこれと異なる定めをすることがある。

 - (1) 投資一任契約
 - ア. 資産運用報酬：判断業務に関わる年額報酬として、契約資産の取得価格の合計額に対し年率1%を乗じた金額を標準とし、業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約毎に定める。
 - イ. アクイジションフィー：売買価額に対して3%を乗じた金額を標準とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額とする。
 - ウ. ディスポジションフィー：売買価額に対して3%を乗じた金額を標準とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額とする。
 - エ. 成功報酬：一定の目標利回り又は売買目標価格を達成した場合には、超過収益に対し20%を乗じた金額を標準とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額とする。
 - オ. その他単発的な業務報酬：業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約毎に定める。
 - (2) 投資助言契約
 - ア. 資産運用報酬：判断業務に関わる年額報酬として、契約資産の取得価格の合計額に対し年率1%を乗じた金額を標準とし、業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約毎に定める。
 - イ. アクイジションフィー：売買価額に対して3%を乗じた金額を標準とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額とする。
 - ウ. ディスポジションフィー：売買価額に対して3%を乗じた金額を標準とし、契約

毎に顧客と協議のうえ定める額とする。

エ. 成功報酬：一定の目標利回り又は売買目標価格を達成した場合には、超過収益に対し20%を乗じた金額を標準とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額とする。

オ. その他単発的な業務報酬：業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約毎に定める。

(3) その他単発的な業務報酬

業務内容・業務量・総契約金額等を勘案して契約毎に定める。

4. 報酬の支払時期

契約毎に原則として下記のとおりとし、顧客との個別協議によりこれと異なる定めをすることがある。

- (1) 判断業務報酬：1ヶ月毎、3ヵ月毎、もしくは6ヶ月毎を基本とし、契約毎に定める日。
- (2) 助言業務報酬：1ヶ月毎、3ヵ月毎、もしくは6ヶ月毎を基本とし、契約毎に定める日。
- (3) その他単発的な業務に係る報酬：当該業務が終了した日の翌月末日。

5. 匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる場合の方法

投資一任業務又は投資助言業務を受託するにあたり、以下のヴィークルを契約の相手方とすることがある。

- (1) 資産の流動化に関する法律に規定される特定目的会社
- (2) 商法に規定される匿名組合
- (3) 民法に規定される任意組合
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 会社法に規定される合同会社

6. 不動産の運用実績の開示

G I P S 基準に準拠しない。

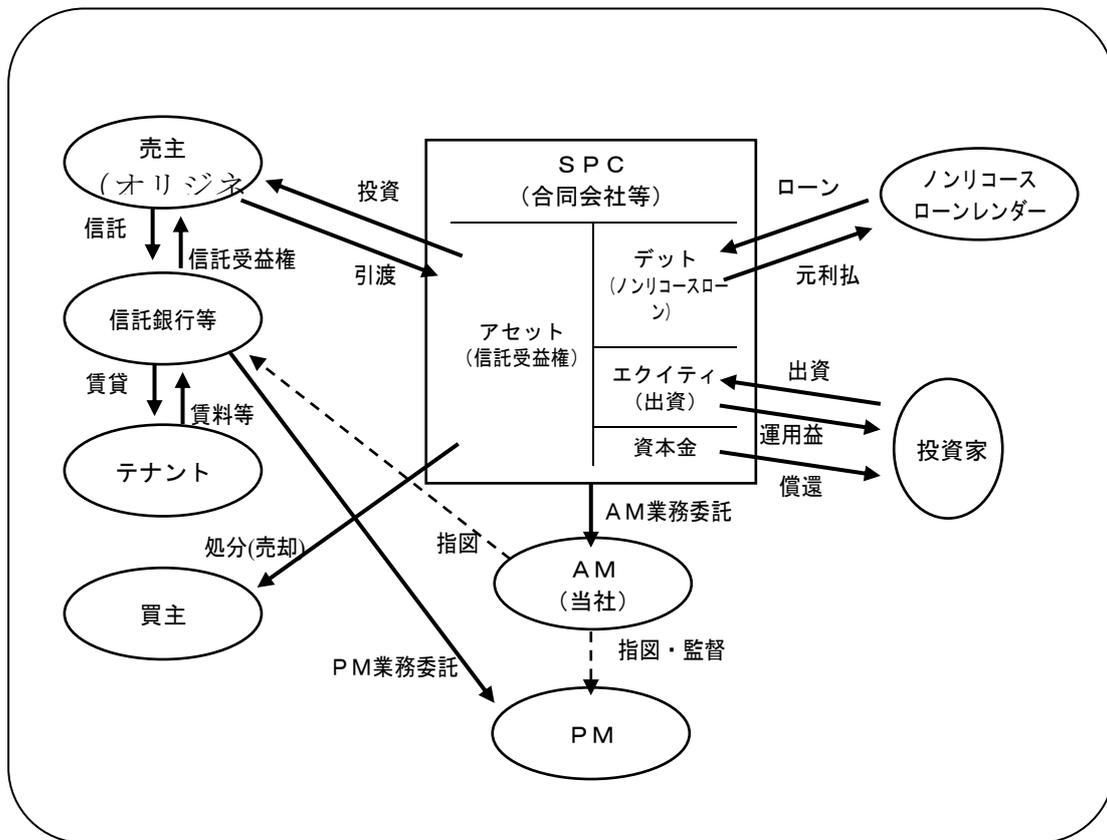
(記載上の注意)

次の各項目につき記載すること。

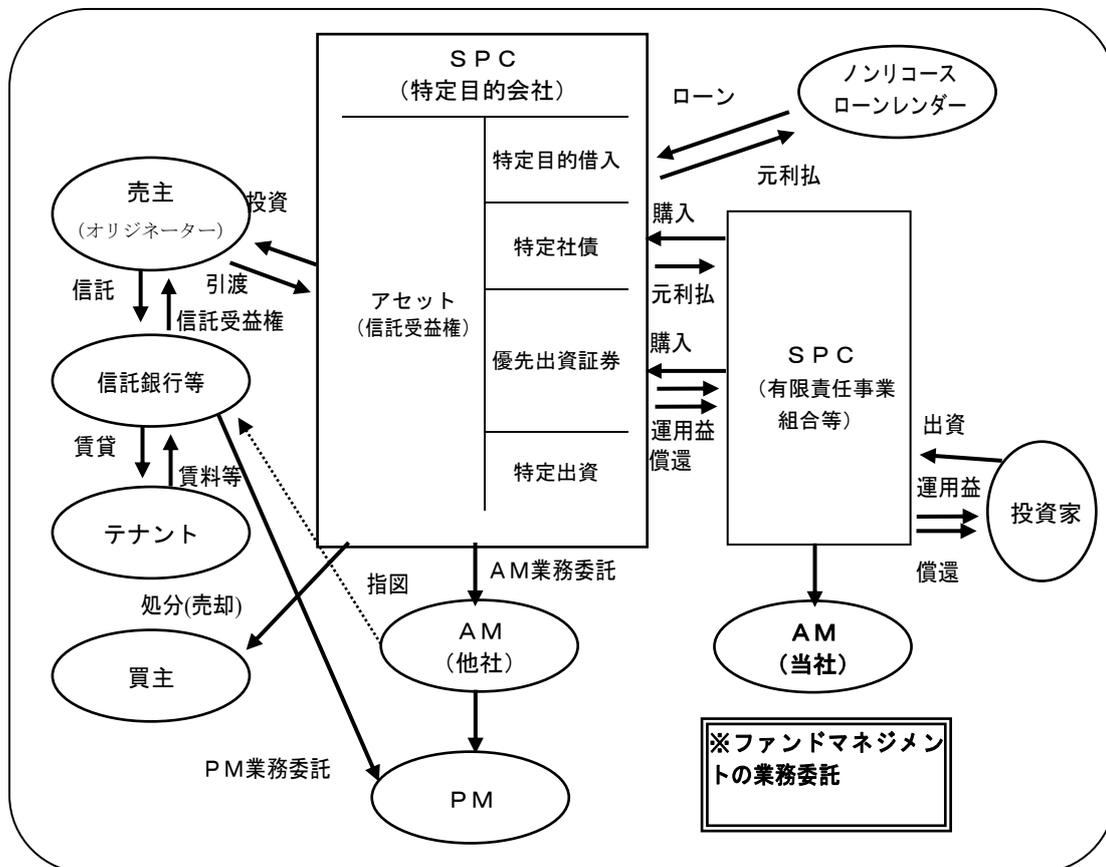
- 1 投資助言業務又は投資一任業務の対象となる不動産の種類（例：業務用ビル、商業施設、住宅等）、規模及び所在する地域
- 2 助言の方法（例：単発的な取引に係る助言、一定期間継続的な資産運用に係る助言等）
- 3 報酬体系
 - (1) 顧客が不動産投資顧問業者へ支払う報酬の定め方を具体的に金額を明示して記載すること。
 - (2) 会費制の場合において会費の額により助言の内容及び方法が異なる場合は、当該内容及び方法を会費額別に具体的に記載すること。
 - (3) 成功報酬体系を採る場合は、その報酬の算出方法、売買の確認方法を具体的に記載すること。
- 4 報酬の支払時期
- 5 匿名組合、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

匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる場合のスキーム例



*不動産または信託受益権に投資するSPCの持分を保有するSPCからマネジメント業務を受託する場合のスキーム例



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1907号	平成20年6月17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88223号	令和4年9月22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75号	平成28年11月29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

1. 金融商品取引法に規定する金融商品取引業
2. 不動産への投資に関する助言業務および投資一任業務
3. 取引一任代理業
4. 前各号に付帯関連する一切の業務

(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
(かぶしきがいしゃざいまっくす) 株式会社ザイマックス	5,000株	100%	東京都港区 赤坂一丁目1号1番

(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	
(かねみつ しょうたろう) 金光 正太郎	(なし)	
(やまぐち やすし) 山口 恭司	(なし)	
(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
(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

(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。