

※ 登録番号	総合－第79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	(えすぴーしーあせつとまねじめんと) SPCアセット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)	(しらいしまさのぶ) 代表取締役 白石 雅信	
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
(しらいし まさのぶ) 白石 雅信	代表取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(はべ ひろし) 羽部 浩志	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(もろと まさみつ) 諸戸 雅光	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(こもり たかよし) 小森 孝充	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(ふじおか りょう) 藤岡 涼	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
(こもり たかよし) 小森 孝充 営業所の業務を統括する者 不動産の価値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	アセットマネジメント部長	投資判断、売買、貸借、管理
(ひらやま しげき) 平山 滋樹 総務管理業務の統括	管理部長	総務管理業務 (総務・経理・人事) (苦情・紛争処理) (社内教育・研修) (法令等遵守の管理)
(やの こういちろう) 谷野 公一郎 コンプライアンス業務の統括	コンプライアンス・オフィサー	コンプライアンス業務
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。

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
S P Cアセットマネジ メント株式会社本社	平成18年5月3 0日	東京都中央区明石町8番1号 03-6278-5588
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

- ①不動産の種類：オフィス、商業施設、店舗（開発中の物件も含む）等その他不動産全般とする。
- ②規模及び所在する地域：物件規模については、特に限定していない。所在する地域については、首都圏、中部圏、近畿圏に所在するものを中心としており、内容、条件等によっては、地方中核都市についても対象としている。

2. 助言の方法

一定期間継続的な投資運用に係る助言を中心に行う他、内容、条件等によっては単発的取引にかかる助言を行う。

助言は、原則として、書面で行うが、場合によっては、電話・電子メール・面談等のその他の媒体を利用して行うことがある。

3. 投資運用業に係る報酬

基本報酬に関しては、下記の①～③の通りに定めているが、個別契約毎、顧客毎に個別具体的な事象を考慮し、顧客と協議の上、定めるものとする。

①ファンドマネジメント報酬

S P Cの期中運用管理を受託した場合の報酬を指し、運用資産の年1%（消費税別途）程度。

②アキュイジション報酬

不動産等の証券化組成を行った場合の報酬を指し、S P Cが取得する対価の1～3%（消費税別途）程度

③ディスポジション報酬

S P Cが運用資産としての不動産等を売却した場合の報酬を指し、売却対価の1%（消費税別途）程度に成功報酬を加えた金額。

4. 報酬の支払い時期

報酬の支払い時期は、個別契約毎、顧客毎に顧客と協議の上、定めるものとする。

5. 匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる場合の方法

投資主体としては、匿名組合を利用する有限会社乃至合同会社、若しくは、特定目的会社を用い、また、投資対象としては、信託受益権若しくは不動産現物を、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の練達堪能な専門家の助言に基づいて適切な方法を選択し、顧客の保護を図る。

① 匿名組合

投資家から投資資金を受託する手段として、有限会社乃至合同会社が営業者を務める匿名組合を用いる。この場合、営業者である有限会社乃至合同会社と、投資家である匿名組合との間で匿名組合契約を締結する。また、有限会社乃至合同会社は当社との間で、投資一任契約もしくは投資助言契約を締結し、運用業務を行うことを意味する。

② 信託

当社は、顧客に対して、投資助言契約に基づき、現物の不動産ではなく、不動産信託受益権を取得することの助言を行う。また、投資一任契約に基づき、かかる方法により投資を行うとともに、顧客から委託を受けて信託の指図権を行使する

。

③ 特定目的会社

特定目的会社との間で、資産流動化計画に定める管理・処分に関する業務を受託する。投資家に対しては、当特定目的会社へ投資の助言を行う。また、投資一任契約に基づき、投資を行うことがある。

6. 不動産の運用実績の開示について、G I P S 基準に準拠表明をしたものである場合には、その旨

現状、不動産の運用実績に関してはG I P S 基準に準拠表明をしたものではない

。

(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618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	東京都知事（4）第86978号	平成18年12月28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50号	平成26年6月30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

- ・不動産の売買、賃貸借、管理及び不動産の売買、賃貸借の代理、仲介又はアドバイズ業務
- ・投資助言・代理業
- ・投資運用業
- ・特定目的会社財産、匿名組合財産、投資事業組合財産、投資事業有限責任組合財産の運用、管理及び処分
- ・不動産特定共同事業
- ・有価証券の販売・勧誘
- ・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
(えすぴーしーしょう けんかぶしきがいしゃ) エスピーシー証券株式 会社	2,000株	100%	東京都中央区明石 町8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。

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
(はべ ひろし) 羽部 浩志	<p>エスピーシー証券株式会社 有価証券等の媒介・私募の取扱業務、ファイナンシャル・アドバイザー業務、ファンド・アレンジメント業務、アセットマネジメント業務</p> <p>サブリース株式会社 不動産運営管理事業、リフォーム事業、不動産開発事業、プロパティマネジメント事業、不動産証券化事業</p> <p>トゥループロパティマネジメント株式会社 建築設計事業、不動産開発事業</p>
(もろと まさみつ) 諸戸 雅光	<p>エスピーシー証券株式会社 有価証券等の媒介・私募の取扱業務、ファイナンシャル・アドバイザー業務、ファンド・アレンジメント業務、アセットマネジメント業務</p>
(ふじおか りょう) 藤岡 涼	<p>エスピーシー証券株式会社 有価証券等の媒介・私募の取扱業務、ファイナンシャル・アドバイザー業務、ファンド・アレンジメント業務、アセットマネジメント業務</p>

(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。