

※ 登録番号	第 142 号 (令和 7年 4月 21日)	
1. 投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業 総合不動産投資顧問業	
2. 法人・個人の別	法人 個人	
(ふりがな) 3. 商号又は名称	(りすとあせつとまねじめんとかぶしきがいしゃ) リスト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)	(いとう ゆうじ) 代表取締役社長 伊東 勇二	
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
(いとう ゆうじ) 伊東 勇二	代表取締役社長	常勤 非常勤
(ふるかわ ひでき) 古川 秀樹	代表取締役副社長	常勤 非常勤
(きたみ ひさし) 北見 尚之	取締役会長	常勤 非常勤
(きうち ひろゆき) 木内 寛之	取締役	常勤 非常勤
(きのした たくし) 木下 託志	取締役	常勤 非常勤
(たかはし ゆうじ) 高橋 雄二	監査役	常勤 非常勤

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
（わたなべ ひろし） 渡邊 浩志 （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）	投資営業部部長	投資判断・売買・賃借・管理等
（さかもと しん） 坂本 慎 （法令その他の規則の遵守状況を管理し、その遵守を指導する部門の責任者）	コンプライアンス部長	
（くさかべ ゆうすけ） 日下部 祐介	企画総務部長	
計 3 名		

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
東京事務所	2019年9月27日 (2022年9月23日移転)	〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-21-19東急虎ノ門ビル10階 TEL:03-6457-9644 FAX:03-6457-9643
計 1 店		

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

(1) 種類

主にオフィスビル、商業施設、物流施設、住宅、ホテル、駐車場を対象とする。

(2) 規模

原則として、オフィスビル及び商業施設については延床 1,000 m²、それ以外については限定なし。

(3) 所在する地域

原則として首都圏及び政令指定都市とその周辺。

2. 助言の方法

当社は、アセットマネジメント契約（不動産投資顧問業登録規程第2条第4項に規定する投資助言契約に該当する契約をいう。以下3（1）及び4（1）において同じ。）を締結した顧客に対し、投資対象となる不動産の取得、売却又は管理等に係る助言を、原則として1ヶ月に一度、書面又は電子メールにより行うほか、顧客からの要請に応じて随時、対面、電話、ファックス・電子メールの送信等の方法により助言を行う。

3. 報酬体系

(1) 投資助言業務に係る報酬

投資助言業務に係る報酬は、当社が顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に、次に掲げる報酬体系を基準に別途顧客と協議の上決定する。但し、次に掲げる報酬体系に関わらず、顧客と締結する契約毎に、別途顧客と協議の上報酬体系を定める場合があるものとする。

① 期中運用管理に係る報酬

原則、投資対象となる不動産の取得価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に概ね0.2%から2.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額を受領する。

② 不動産の取得に係る報酬

原則、投資対象となる不動産の取得価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に概ね0.5%から3.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額を受領する。

③ 不動産の売却に係る報酬

原則、投資対象となる不動産の売却価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に概ね0.5%から3.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額を受領する。

④ 不動産の売却に係る成功報酬

投資対象となる不動産の売却時において、上記③の報酬とは別に、当社の助言に基づき顧客が行った不動産に対する投資の結果算出される内部収益率（IRR）が、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に定める成功報酬発生の基準となる当初目標とする内部収益率を超えた場合に、その超えた分に値する利益（収益金額）に対して、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に概ね20%から50%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額を受領する。但し、損失が生じる場合には、成功報酬は受領しない。

(2) 投資一任業務に係る報酬

投資一任業務に係る報酬は、当社が顧客と締結するアセットマネジメント契約（不動産投資顧問業登録規程第2条第5項に規定する投資一任契約に該当する契約をいう。以下4（2）において同じ。）毎に、次に掲げる報酬体系を基準に別途顧客と協議の上決定する。但し、次に掲げる報酬体系に関わらず、顧客と締結する契約毎に、別途顧客と協議の上報酬体系を定める場合があるものとする。

① 期中運用管理に係る報酬

原則、投資対象となる不動産の取得価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に概ね0.2%から2.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額を受領する。

② 不動産の取得に係る報酬

原則、投資対象となる不動産の取得価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に概ね0.5%から3.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額を受領する。

③ 不動産の売却に係る報酬

原則、投資対象となる不動産の売却価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に概ね0.5%から3.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額を受領する。

④ 不動産の売却に係る成功報酬

投資対象となる不動産の売却時において、上記③の報酬とは別に、不動産に対する投資の結果算出される内部収益率（IRR）が、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に定める成功報酬発生の基準となる当初目標とする内部収益率を超えた場合に、その超えた分に値する利益（収益金額）に対して、顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に概ね20%から50%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額を受領する。但し、損失が生じる場合には、成功報酬は受領しない。

4. 報酬の支払時期

（1）投資助言業務に係る報酬の支払時期

投資助言業務に係る報酬の支払時期は、当社が顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に、次に掲げる報酬体系に応じた支払時期に基づいて、別途顧客と協議の上決定する。但し、次に掲げる支払時期に関わらず、顧客と締結する契約毎に、別途顧客と協議の上報酬の支払時期を定める場合があるものとする。

① 期中運用管理に係る報酬

原則、四半期毎に一度、四半期毎の月末に受領する。

② 不動産の取得に係る報酬

原則、投資対象となる不動産の取得時に受領する。

③ 不動産の売却に係る報酬

原則、投資対象となる不動産の売却時に受領する。

④ 不動産の売却に係る成功報酬

原則、投資対象となる不動産の売却時に受領する。

（2）投資一任業務に係る報酬の支払時期

投資一任業務に係る報酬の支払時期は、当社が顧客と締結するアセットマネジメント契約毎に、次に掲げる報酬体系に応じた支払時期に基づいて、別途顧客と協議の上決定する。但し、次に掲げる支払時期に関わらず、顧客と締結する契約毎に、別途顧客と協議の上報酬の支払時期を定める場合があるものとする。

① 期中運用管理に係る報酬

原則、四半期毎に一度、四半期毎の月末に受領する。

② 不動産の取得に係る報酬

原則、投資対象となる不動産の取得時に受領する。

③ 不動産の売却に係る報酬

原則、投資対象となる不動産の売却時に受領する。

④ 不動産の売却に係る成功報酬

原則、投資対象となる不動産の売却時に受領する。

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) 匿名組合を用いる場合

不動産の証券化事業において、運営形態としてG K－T Kスキームの中で匿名組合を用いる場合、当社は匿名組合の営業者となる合同会社との間でアセットマネジメント契約（不動産投資顧問業登録規程第2条第6項に規定する不動産投資顧問契約に該当する契約をいう。以下5（3）において同じ。）を締結し、投資助言業務又は投資一任業務を行うものとする。

(2) 信託を用いる場合

当社は、顧客との間で投資顧問契約（金融商品取引法第2条第8項第11号に規定する投資顧問契約をいう。）を締結し、同契約に基づいて不動産関連有価証券（不動産を原資産とする有価証券であって金融商品取引業等に関する内閣府令第7条第7号に規定する投資対象、及び不動産又は不動産信託受益権（不動産を信託財産とする信託の受益権をいう。）を特定資産とする金融商品取引法第2条第1項第8号に規定する優先出資証券をいう。以下同じ。）の取得、売却又は管理等に係る助言を行うほか、顧客との間で投資一任契約（金融商品取引法第2条第8項第12号ロに規定する投資一任契約をいう。）を締結し、同契約に基づいて不動産関連有価証券の取得又は売却等の方法により財産の運用を行うものとする。

(3) 特定目的会社を用いる場合

不動産の証券化事業において、運営形態として「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社を用いる場合、当社は特定目的会社との間でアセットマネジメント契約を締結し、投資助言業務又は投資一任業務を行うものとする。

6. G I P S 基準への準拠表明

当社は、不動産の運用実績の開示についてG I P S 基準への準拠表明は行っていない。

7. 詳細は別記様式11号参照

1 0.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 2 9 条の登録	関東財務局長 (金商) 第2877号	2015年12月1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(2) 第9619号	2024年9月28日
3. 不動産特定共同事業法第 3 条第 1 項の許可		

1 1. 不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

1. 不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容 金融商品取引法に基づく投資運用業 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業 金融商品取引法に基づく投資助言・代理業 不動産等に関わる投資一任契約に係わる業務 不動産の売買、仲介 不動産に関するコンサルティング

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		住 所
		割 合	
(りすとかぶしきがいしゃ) リスト株式会社	2, 000株	100%	神奈川県横浜市中 区尾上町三丁目35 番地

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
(いとう ゆうじ) 伊東 勇二	常務に従事している他の兼職なし
(ふるかわ ひでき) 古川 秀樹	常務に従事している他の兼職なし
(きたみ ひさし) 北見 尚之	リスト株式会社
(きうち ひろゆき) 木内 寛之	リストデベロップメント株式会社
(きのした たくし) 木下 託志	リスト株式会社
(たかはし ゆうじ) 高橋 雄二	リスト株式会社