

※ 登録番号	第 144 号 (令和 7年 10月 9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 まーきゅりあいんべすとめんと) 株式会社マーキュリアインベストメント	
(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 とよしま としひろ) 代表取締役 豊島 俊弘	
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
(とよしま としひろ) 豊島 俊弘	代表取締役	<u>常勤</u> 非常勤
(いしの ひでや) 石野 英也	取締役資産投資部長	<u>常勤</u> 非常勤
(こやま きよと) 小山 潔人	取締役事業投資部長	<u>常勤</u> 非常勤
(いとう まさとし) 伊藤 正敏	監査役	<u>常勤</u> 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
(いしの ひでや) 石野 英也 (営業所の業務を統括する者)	資産投資部長	投資判断及び助言・運用管理
(おしきり のぶゆき) 押切 信幸 (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)	ディレクター	不動産にかかる投資判断、運用管理、売買、貸借
(こやま きよと) 小山 潔人	事業投資部長	該当なし
(たきがわ ゆうすけ) 滝川 祐介	経営管理部長	該当なし
(かんべ あきら) 神邊 陽	法務・コンプライアンス部長	該当なし
(どい としひこ) 土井 俊彦	内部監査部長	該当なし
(はつがい かずあき) 初谷 和晃	営業部長	該当なし
(くま けいすけ) 久間 敬介	事業企画部長	該当なし
計8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
本社	平成21年7月21日	〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目3番3号 内幸町ダイビル (電話番号：03-3500-9870 F A X：03-3500-9881)
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

当社が投資助言業務又は投資一任業務として運用を行う資産の種類は、住宅系不動産、オフィス、商業施設、ホテル、その他収益物件を中心とする不動産とする。

上記不動産のそれぞれの規模は、特に定めていない。

所在する地域は首都圏及び全国の政令指定都市を中心とする日本、及び海外を含めた各地である。

2. 助言の方法

当社の助言方法は、一定期間継続的な資産運用に係る助言を行うものとする。

3. 報酬体系

当社は、資産運用・助言委託契約を締結する不動産投資ファンドから、投資判断・資産運用に対する報酬として、①資産運用報酬、②資産取得報酬、③資産売却報酬のそれぞれについて、以下のとおり、算出される報酬の合計を受けるものとする。

但し、報酬体系は、基本的には下記をベースとしながら、各不動産投資ファンドの投資対象・運用方法等を勘案し、個別の契約ごとに協議の上、設定するものとする。

① 資産運用報酬

■基本報酬：

一定の固定額又は契約資産額に対して 1-3%（税込 1.1－3.3%）

■成功報酬：

投資資産の内部収益率（※）が年率 10%を超えたとき

・・・キャッシュ・フロー収益額の 10%（税込 11%）

投資資産の内部収益率（※）が年率 25%を超えたとき

・・・キャッシュ・フロー収益額の 25%（税込 27.5%）

（※）内部収益率の一般的な算定式は、次のとおりである。

$$\sum_{n=0}^{\infty} \frac{FCF_n}{(1+r)^n} = 0 \quad \text{を満たす割引率}(r) \text{が内部収益率 (IRR)}$$

FCF = フリーキャッシュフロー

n = 期間

r = 割引率

② 資産取得報酬

物件取得額の 1-3%（税込 1.1－3.3%）

③ 資産処分報酬

物件売却額の 1-3%（税込 1.1－3.3%）

4. 報酬の支払時期

当社と資産運用委託契約を締結する不動産ファンドが上記の報酬を支払う時期は、個別不動産ファンド毎に、個別の契約にて設定した報酬体系に従って徴求するものとする。

【資産運用報酬（基本報酬）】

運用期間中の月次、3ヵ月毎、6ヵ月毎もしくはファンドの会計年度毎などに収受する。

【成功報酬】

ファンド等の投資の結果、該当する一定の超過収益等が出たときに受領する。

【資産取得報酬、資産処分報酬】

取引の都度収受する。

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

匿名組合を用いる場合は、不動産ではなく信託受益権を運用対象として不動産ファンドを組成する。特定目的会社の場合は、流動化計画を策定の上、ファンドを組成する（代表的スキームは、添付スキーム図を参照）。

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

該当なし

7. 詳細は別記様式第11号参照

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2511号	平成23年2月21日
2. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	東京都知事 (3) 第98231号	令和7年8月14日
3. 不動産特定共同事業法第3条第1項の許可	該当なし	該当なし

1 1.不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

- ・ 有価証券の売買に関する指導
- ・ 資産の管理及び運用に関する総合コンサルティング業務
- ・ 企業経営に関する指導及びコンサルティング業務
- ・ 会社の合併・分割・合併、事業譲渡、有価証券の売買、株式取得、資本参加、業務提携及び株式公開等の仲介、斡旋及びコンサルティング業務
- ・ 国内外の投資先の斡旋及び仲介
- ・ 有価証券の取得及び保有
- ・ 投資組合、投資事業有限責任組合等に関する出資
- ・ 投資組合、投資事業有限責任組合等の財産運用・管理に関する業務
- ・ 国内外の組合契約及び匿名組合契約の締結、またはその仲介、取次ぎまたは代理
- ・ 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運用業
- ・ 金融商品取引法に基づく投資助言・代理業
- ・ 自然エネルギー等に関する調査研究及び情報提供等

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 まーきゅりあほーるでいんぐす) 株式会社マーキュリア ホールディングス	17,670,100株	100.0 %	〒100-0011 東京都千代田区内 幸町一丁目3番3号

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
該当無し	