

※ 登録番号	第 186 号 (令和 7年 11月 18日)	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業 <input checked="" type="checkbox"/> 総合不動産投資顧問業	
2.法人・個人の別	<input checked="" type="checkbox"/> 法人	個人
(ふりがな) 3.商号又は名称	(かぶしきがいしゃせいぶふどうさんとうしこもん) 株式会社西武不動産投資顧問	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	(にしかわ かずひろ) 西川 和宏	
5.資本金額	金 100 百万円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(にしかわ かずひろ) 西川 和宏	代表取締役社長	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 非常勤
(さえき たつや) 佐伯 達哉	取締役	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 非常勤
(ひらもと しゅうと) 平本 僚人	取締役	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 非常勤
(まつむら ひであき) 松村 英哲	監査役	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 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

氏名 (使用人の種類)	職名	統括する業務の別
(ごとう たかし) 後藤 敬 (判断業務統括者)	投資顧問部長	投資判断・助言業務
(たかやま としひこ) 高山 俊彦 (営業所の法令等遵守業務統括者)	コンプライアンス・オフィサー	法令遵守業務
計 2 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
本店	令和6年10月1日	〒171-0022 東京都豊島区南池袋一丁目16番15号 電話番号: 03-6903-1762
計 1 店		

9. 業務の方法

- 投資助言業務又は投資一任業務の対象となる不動産
投資家の意向を踏まえ案件ごとに検討しますが、現時点において当社が想定している投資対象不動産の概要は以下の通りです。
 <種類> オフィスビル、商業施設、住宅、ホテル等
 <規模> 特に限定しない
 <所在地> 主に国内の首都圏、その他主要都市等
- 助言の方法
単発的な取引に係る助言及び運用業務並びに一定期間継続的な不動産運用に係る助言及び運用業務のいずれも行います。
- 報酬体系
物件の種類（用途）・規模・地域・業務内容等を勘案し、個別の契約ごとに顧客及びファンドの投資家と協議の上で定めますが、現時点において当社が想定している標準的な報酬体系の概要は以下のとおりです。
 ① 助言業務
 <取得報酬> 取得価格×報酬料率（1.0%～3.0%の範囲内とします）
 <期中運用報酬> 取得価格×報酬料率（年率0.5%～2.0%の範囲内とします）

〈売却報酬〉 売却価格×報酬料率（1.0%～3.0%の範囲内とします）

② 運用業務

〈取得報酬〉 取得価格×報酬料率（1.0%～3.0%の範囲内とします）

〈期中運用報酬〉 取得価格×報酬料率（年率0.5%～2.0%の範囲内とします）

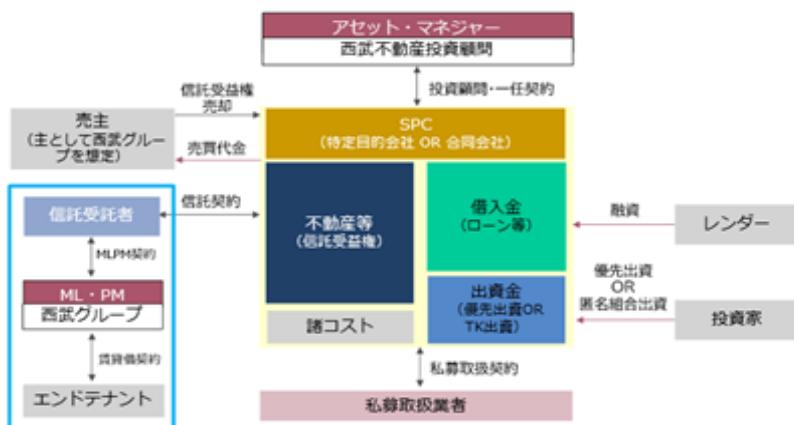
〈売却報酬〉 売却価格×報酬料率（1.0%～3.0%の範囲内とします）

4. 報酬の支払時期

原則として取得・売却報酬は業務完了時、期中運用報酬は月次又は四半期ごと等定期的な收受が想定されますが、案件ごとに顧客との協議により決定します。

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

当社は不動産もしくは不動産を裏付けとする信託受益権を投資対象とするファンド（特定目的会社、合同会社等）との間で投資顧問契約・投資一任契約を締結します。投資家とも協議の上、案件ごとにストラクチャーを決定しますが、大要以下を想定しております。



6. GIPS基準への準拠

本基準への準拠はいたしません。

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3450号	令和7年1月8日
②. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	東京都知事(1)第112061号	令和7年3月14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) 投資助言・代理業 |
| (2) 投資運用業 |
| (3) 宅地建物取引業 |
| (4) 不動産の運営・管理関連事業 |
| (5) 前各号に付帯又は関連する一切の事業 |

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
(かぶしきがいしゃせいぶほーるでいんぐす) 株式会社西武ホールディングス	4,000株	100%	東京都豊島区南池袋一丁目16番15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
(さえき たつや) 佐伯 達哉	商号：株式会社西武ホールディングス 業務の種類： (1)鉄道事業、ホテル事業、不動産事業を含む各種事業を営む会社の株式又は持分を所有することにより、当該会社の事業活動を支配・管理すること。 (2)グループ会社に対する経営コンサルティング業
(ひらもと しゅうと) 平本 僕人	商号：株式会社西武不動産 業務の種類： (1)不動産の所有、売買、賃貸借 (2)ホテル及び旅館、ゴルフ場、スキー場その他のスポーツ施設、商業施設、駐車場等の経営 商号：株式会社西武不動産プロパティマネジメント (3)不動産の管理、賃貸借、仲介
(まつむら ひであき) 松村 英哲	商号：株式会社西武ホールディングス 業務の種類： (1)鉄道事業、ホテル事業、不動産事業を含む各種事業を営む会社の株式又は持分を所有することにより、当該会社の事業活動を支配・管理すること。 (2)グループ会社に対する経営コンサルティング業