

※ 登録番号	第 161 号 （令和 7年 12月 28日）	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業 <span>総合不動産投資顧問業</span>	
2.法人・個人の別	<span>法人</span> 個人	
（ふりがな） 3.商号又は名称	すたーあじあ・あせっと・あどばいざーずかぶしきがいしゃ スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社	
（ふりがな） 4.氏 名 (法人である場合は代表者氏名)	わたなべ けいじ 渡邊 慶治	
5.資本金額	50,000,000円	
6.役員		
（ふりがな） 氏 名	役 職 名	常勤・非常勤の別
わたなべ けいじ 渡邊 慶治	代表取締役	<span>常勤</span> 非常勤
さとう ゆきもと 佐藤 之幹	取締役兼チーフインベ ストメントオフィサー	<span>常勤</span> 非常勤
たむら なおき 田村 直樹	取締役兼コンプライア ンスオフィサー	<span>常勤</span> 非常勤
すがわら えいた 菅原 英太	取締役	常勤 <span>非常勤</span>
ほその さとし 細野 敏	監査役	常勤 <span>非常勤</span>

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
さとう ゆきもと 佐藤 之幹 （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）	取締役兼チーフインベストメントオフィサー	投資判断、売買、賃借、管理及び助言業務
わたなべ けいじ 渡邊 慶治 （営業所の業務を統括する者）	代表取締役	
たむら なおき 田村 直樹 （法令等遵守指導統括者）	取締役兼コンプライアンスオフィサー	
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
本店	平成31年2月4日	〒105-6218東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階 電話番号：03-6667-0175
計 1 店		

## 9.業務の方法

### 1. 当社が運用を行う資産の種類

(1) 当社が、投資の対象とする有価証券及びデリバティブ取引に係る権利の種類は、以下のとおりとする。

- ア. 金融商品取引法（以下「金商法」という。）第2条第2項第1号及び第2号に掲げる信託の受益権
- イ. 金商法第2条第2項第3号及び第4号に掲げる社員権
- ウ. 金商法第2条第2項第5号及び第6号に掲げる権利（以下「集団投資スキーム持分」という。）
- エ. 不動産対応証券
- オ. 国債証券
- カ. 地方債証券
- キ. 特別の法律により法人の発行する債券
- ク. 資産流動化法に規定する特定社債券
- ケ. 社債券
- コ. コマーシャル・ペーパー
- サ. 株券
- シ. 金商法第2条第22項に掲げるデリバティブ取引に係る権利（為替、金利、投資対象の不動産の価格等の変動リスクのヘッジを目的とした取引に限る。）

(2) 上記(1)アに規定する権利に係る信託財産の種類は、主として次に掲げるものとする。

- ア. 不動産
- イ. 不動産の賃借権
- ウ. 地上権
- エ. 有価証券
- オ. 金銭
- カ. 金銭債権
- キ. 商標法に基づく商標権等
- ク. 著作権法に基づく著作権等
- ケ. 動産（家具、什器、備品、車両を含む。）
- コ. 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- サ. 特定出資
- シ. 民法上の組合の出資持分（但し、有価証券に該当するものを除く。）
- ス. 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
- セ. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含む。以下同じ。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
- ソ. 地役権
- タ. 放送用又は無線通信用の基地局及び鉄塔（但し、不動産に該当するものを除く。）

(3) 上記(1)ウに規定する権利に係る出資対象事業の概要は、次に掲げるものとする。

- ア. 上記(2)ア乃至タに掲げるもの又はこれらを信託財産とする信託受益権の取得、保有、管理及び処分
- イ. 集団投資スキーム持分のうち当該権利に係る出資対象事業が主として上記(2)ア乃至タに掲げるもの又はこれらを信託財産とする信託受益権に対する投資であるもの
- ウ. 金商法第2条第1項第1号に規定する国債証券、第2号に規定する地方債証券、第4号に規定する特定社債券及び第5号に規定する社債券（以下、国債証券、地方債証券、特定社債券及び社債券を総称して「債券」という。）、第8号に規定する

優先出資証券及び新優先出資引受権を表示する証券（以下「優先出資証券等」という。）、第9号に規定する株券及び新株予約権証券（以下「株券等」という。）、第11号に規定する投資証券及び、新投資口予約権証券若しくは投資法人債券又は外国投資証券（以下「投資証券等」という。）又はこれらの有価証券表示権利の取得、保有、管理及び処分

エ. 当該権利に係る出資対象事業が主として総トン数20トン以上の船舶（以下「大型船舶」という。）に対する投資であるもの

オ. 上記ア乃至エ以外の有価証券又は有価証券表示権利で前項に掲げるものに対する投資又は大型船舶投資に関連するもの

(4) 上記(1)から(3)までに掲げるもののほか、当社は、次に掲げる資産を投資対象とする。

ア. 不動産

イ. 不動産の賃借権

ウ. 地上権

エ. 金銭

オ. 金銭債権

カ. 商標法に基づく商標権等

キ. 著作権法に基づく著作権等

ク. 動産

ケ. 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

コ. 特定出資

サ. 民法上の組合の出資持分（但し、有価証券に該当するものを除く。）

シ. 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益

ス. 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）

セ. 民法上の地役権

ソ. 放送用又は無線通信用の基地局及び鉄塔（但し、不動産に該当するものを除く。）

(5) 上記(4)アの種類、規模及び所在する地域は以下のとおりとする。

ア. 種類：住宅、オフィスビル、商業施設、ホテル、旅館等。

イ. 規模：概ね1億円以上の資産価値を有する不動産。

ウ. 地域：特に限定はしない。

## 2. 投資助言業務及び投資一任業務の方法

### (1) 投資助言業務の方法

主として一定期間継続的な資産運用に係る助言を行い、単発的な取引に関する助言も行う。

### (2) 投資一任業務の方法

当社は、顧客との間で契約条件、投資対象、投資方針、その他の諸条件について十分に協議した上で、顧客との間で投資一任契約を締結する。当社は、かかる契約に基づき投資一任業務を行うものとする。

## 3. 報酬体系

当社が顧客から受け取る報酬の計算方法は以下のとおりとし、その料率は、当社と顧客との間で締結する投資一任契約若しくは投資助言契約又はこれらに付随する覚書において定めるものとする。

### (1) 取得時報酬

顧客が取得した資産の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を除く。）に0.3%を基

準として案件毎に個別に顧客と別途合意する金額。

(2) 運用期間中報酬

顧客が保有する資産の取得価格（消費税及び地方消費税相当額を除く。）の総額に0.3%を基準として案件毎に個別に顧客と別途合意する金額を年間の運用期間中報酬とし、1年を365日とした実日数による日割計算により算出した金額。

(3) 売却時報酬

顧客が売却した資産の売却価格（消費税及び地方消費税相当額を除く。）に0.3%を基準として、案件毎に個別に顧客と別途合意する金額。

(4) 成功報酬

顧客との間で売却時に当初の想定以上の利益が出た場合に、当初の想定を超えた利益の10.0%を基準として案件毎に個別に顧客と別途合意する金額。

4. 報酬の支払時期

顧客が上記3. 記載の報酬を支払う時期は以下の時期を基準とし、当社と顧客との間で締結する投資一任契約若しくは投資助言契約又はこれらに付随する覚書において案件の資金繰り等に基づいて定めるものとする。

(1) 取得時報酬は、顧客が当該資産を取得した後2ヶ月以内。

(2) 運用期間中報酬は、四半期毎に各期間の終了後2ヶ月以内。

(3) 売却時報酬は、顧客が当該資産を売却した後2ヶ月以内。

(4) 成功報酬は、顧客が当該資産を売却した後2ヶ月以内。

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

投資家から出資を受け入れる手段として、合同会社等が営業者を務める匿名組合を用いることがある。この場合、営業者である合同会社等は投資家である匿名組合員との間で匿名組合契約を締結するものとし、当社は、営業者である合同会社等との間で投資一任契約又は投資助言契約を締結し、投資運用業務又は投資助言業務を行う。

(2) 信託を用いる場合

当社は、顧客との間の投資一任契約又は投資助言契約に基づき、不動産を主たる信託財産とする不動産信託受益権の運用業務又は助言業務を行うことがある。この場合、当社は、受益者である顧客のために、信託受託者に対して、信託の指図権を行使する。

(3) 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資産流動化計画に定める特定資産の管理・処分に関する業務を受託することがある。当社は、特定目的会社が投資家から優先出資を受けその他資産対応証券を発行すること等により調達した投資資金をもって、運用を行う。

6. GIPS基準への準拠表明

不動産の運用実績の開示についてはGIPS基準に準拠しない。

7. 詳細は別記様式第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29条の登録	関東財務局長（金商） 第2549号	（第二種金融商品取引業）平成23年6月28日 （投資助言・代理業）平成26年5月22日 （投資運用業）令和3年12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92485号	令和2年12月10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119号	令和4年10月24日

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投資運用業 (2) 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業 (3) 金融商品取引法に規定する投資助言・代理業 (4) 不動産特定共同事業法に基づく事業 (5) 宅地建物取引業 (6) 不動産の賃貸、管理、運営事業 (7) 電気通信事業 (8) 損害保険代理業 (9) コンサルティング事業 (10) インターネット附随サービス業 (11) その他、前各号に付帯する一切の業務
--

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
すたーあじあ あせつとまね じめんと つー えるえるしー スター アジア アセ ット マネジメント II エルエルシー	普通株式20株	100 %	19808 アメリカ合 衆国デラウェア州 ウィルミントン市 リトルフォールズ ドライブ251

### 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
すがわら えいた 菅原 英太	スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド 東京 支店 マネージングディレクター 不動産取引業
ほその さとし 細野 敏	スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド 東京 支店 マネージングディレクター 不動産取引業