

※ 登録番号	第164号 (令和3年5月20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	(ろーどすたーいんべすとめんとつ かぶしきがいしゃ) ロードスターインベストメンツ株式会社	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	(くぼ なおゆき) 久保 直之	
5.資本金額	5,000万円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(くぼ なおゆき) 久保 直之	代表取締役社長	<u>常勤</u> 非常勤
(いわの たつし) 岩野 達志	取締役	常勤 <u>非常勤</u>
(たなか ひろあき) 田中 宏明	取締役	常勤 <u>非常勤</u>
(たなか あつし ) 田中 宏	監査役	常勤 <u>非常勤</u>

## 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
くぼ なおゆき 久保 直之 営業所の業務を統括する者	代表取締役社長	営業所の業務
まえだ まみえ 前田 真三枝 判断業務統括者 不動産の価値の分析または 当該分析に基づく投資判断 を行う者 不動産取引及び不動産の管 理に係る判断を行う者 助言の業務を行う者	投資運用部長	投資判断、売買、賃貸、 助言業務
みぞした けんいちろう 溝下 兼一郎 内部管理業務統括者	管理部長兼コンプライアンス オフィサー	内部管理業務 法令遵守業務
ねもと りょう 根本 亮	内部監査部長 内部監査担当者	内部監査業務
計 4 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	令和4年11月28日	〒104-0061 東京都中央区銀座一丁目9番13号 プライム銀座柳通りビル7階 電話 03-6630-4899 FAX 03-3538-5816
計 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：オフィスビル、店舗、商業施設等を想定するが、特に限定はしない。
- (2) 規模：特に限定はしない。
- (3) 地域：国内全般。

### 2. 助言の方法

助言の方法は、投資顧問契約又は投資一任契約を締結した顧客に対し、契約内容に基づき顧客からの要請に応じて随時、電話、文書、面談及び電子媒体等の方法により助言や運用報告を行う。これらの契約期間については顧客との個別協議により決定するものとし、その変更や自動更新がなされる場合がある。なお、これらの契約は、個々の顧客との個別の協議を通じ、その契約条件は顧客のニーズにより異なることが見込まれる。また、単発的な取引に関する助言も行う。

### 3. 報酬体系

- (1) 期中運用管理に係る報酬：物件取得金額の0～2.0%（年額・消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）別途）
- (2) 不動産等の取得に係る報酬：物件取得金額の0～2.0%（消費税等別途）
- (3) 不動産等の売却に係る報酬：物件売却金額の0～2.0%（消費税等別途）
- (4) 不動産等の売却に係る成功報酬：予め定められた目標投資リターンを超過する利益額の0～50%（消費税等別途）

なお、報酬体系について記載しているのは基本形であり、資産額等各種条件に応じて、顧客との個別協議によって、変更される場合もある。

### 4. 報酬の支払時期

- (1) 期中運用管理に係る報酬：投資顧問契約又は投資一任契約の契約期間中の四半期毎
- (2) 不動産等の取得に係る報酬：物件取得時
- (3) 不動産等の売却に係る報酬：物件売却時
- (4) 不動産等の売却に係る成功報酬：超過収益確定時

なお、報酬体系について記載しているのは基本形であり、資産額等各種条件に応じて、顧客との個別協議によって、変更される場合もある。

### 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

投資家から投資資金を受託する手段として、合同会社等が営業者を務める匿名組合を用いる。この場合、営業者の投資対象は現物不動産ではなく不動産信託受益権とし、

営業者である合同会社等と、投資家との間で匿名組合契約を締結する。また、合同会社等は当社との間で、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。

(2) 特定目的会社等を用いる場合

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. GIPS基準への準拠表明**

不動産の運用実績の開示について、GIPS基準に準拠しない。

## 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3260号	令和3年6月15日
② 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	東京都知事(2)第104014号	令和元年10月11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. 第二種金融商品取引業 2. 投資助言・代理業 3. 投資運用業 4. 匿名組合財産の運用、管理及びコンサルティング 5. 匿名組合出資持分等の集団投資スキーム持分に関し出資された金銭の分別管理 6. 有価証券の取得、運用、投資及び保有 7. 匿名組合出資持分の取得、保有、処分及び媒介 8. 不動産の取得、所有、売買、賃貸、仲介及び管理 9. 不動産に関する投資顧問業 10. 不動産に係るコンサルティング 11. 資産運用に係るコンサルティング 12. インターネット等の通信ネットワークを利用した各種情報提供サービス 13. インターネットのホームページの企画立案、制作、保守および運営管理 14. 前各号に付帯するその他一切の業務
--

## 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
(ろーどすたーきゃびたるかぶし きがいしゃ) ロードスターキャピタル株式会社	普通株式 1,600株	100%	東京都中央区銀座 一丁目9番13号 プ ライム銀座柳通り ビル7階

1 3. 役員<sup>の</sup>兼職<sup>の</sup>状況

(ふりがな) 役員 <sup>の</sup> 氏名	常務 <sup>に</sup> 従事 <sup>している</sup> 他 <sup>の</sup> 会社 <sup>の</sup> 商号 <sup>及び</sup> 業務 <sup>の</sup> 種類 又は他 <sup>に</sup> 営 <sup>んでいる</sup> 事業 <sup>の</sup> 種類
いわの たつし 岩野 達志	・ロードスターキャピタル株式会社代表取締役 (建物売買業、不動産代理業・仲介業、金融商品取引業)
たなか ひろあき 田中 弘明	・ロードスターキャピタル株式会社執行役員経営企画室長 (建物売買業、不動産代理業・仲介業、金融商品取引業)
たなか あつし 田中 宏	・ロードスターキャピタル株式会社監査役 (建物売買業、不動産代理業・仲介業、金融商品取引業)