

※ 登録番号	第190号（令和 8年 6月 30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	（かぶしきがいしゃこもさす） 株式会社コモサス	
（ふりがな） 4.氏名 （法人である場合は代表者氏名）	（かとう よしたか） 加藤 義隆	
5.資本金額	金1億円	
6.役員		
（ふりがな） 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
（かとう よしたか） 加藤 義隆	代表取締役	☒ 常勤 ☐ 非常勤
（おおはた こうた） 大畑 広太	取締役	☒ 常勤 ☐ 非常勤
（あじか なおき） 味香 直希	取締役	☐ 常勤 ☒ 非常勤
（いしづか ともりの） 石塚 智教	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
(かとう よしたか) 加藤 義隆 (営業所の業務を統括する者)	代表取締役	営業所の業務
(たましろ けんた) 玉城 健太 (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、助言業務を行う者、判断業務統括者)	アセットマネジメントチーム長	投資判断、売買、賃借、管理
(このの まさし) 今野 将 (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・オフィサー 法務コンプライアンスグループ責任者	法令その他の規則の遵守状況の管理・指導
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 （主たる営業所）	令和5年 11月24日	〒107-0061 東京都港区北青山2丁目7-22-3F H・T・神宮外苑ビル 電話：03-5364-8940
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

- (1)種類：主として、住宅（レジデンス）、オフィスビル、商業施設、宿泊施設、物流施設、その他不動産全般
- (2)規模：特段の定めを設けない。
- (3)地域：三大都市圏および主要地方都市を投資対象地域とするが、個別の不動産の用途・特性等を勘案のうえ、他地域所在の不動産を投資対象とすることがある。

2. 投資助言業務又は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、顧客との間で投資顧問契約又は投資一任契約を締結し、当該契約に基づき投資助言業務又は投資一任業務を行うものとする。

3. 報酬体系

以下の(1)から(3)の全部または一部を組み合わせた報酬体系とする。

(1)設定時報酬（アップフロント報酬）

個別案件の設定に係る報酬として、対象不動産の取得価格の0～3.0%を上限とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額。

(2)期中運用報酬（アセットマネジメント報酬）

期中の運用業務に係る報酬として、対象不動産の取得価格または評価額の年率0.1～3.0%を上限とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額。

(3)終了時報酬（ディスポジション報酬、インセンティブ報酬）

①・②のいずれか一方のみ、または両方を組み合わせた報酬体系とする。

①定額報酬

個別案件運用終了に伴う事務に係る報酬として、運用対象不動産の売却価格または評価額の0～3.0%を上限とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額。

②インセンティブ報酬

i) 契約毎に顧客と協議のうえ予め設定した目標リターンの超過額に対して、顧客と協議のうえ定めた料率（50%を上限とする。）を乗じた額。

ii) 契約毎に顧客と協議のうえ決定した額。

（具体例：資産売却価額（税別）－資産取得価額（税別））×料率（0～50%程度）など。）

4. 報酬の支払時期

(1)期中運用報酬（アセットマネジメント報酬）

計算期間毎あるいは契約の規定による。

(2)その他の報酬

代金決済時あるいは契約の規定による。

なお、上記に規定した支払時期に関わらず、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、当社と顧客との間で締結する投資一任契約にて、別途顧客と協議の上、支払時期を変更することができるものとする。

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

投資助言業務又は投資一任業務の実施にあたっては、必要に応じて、匿名組合、信託及び特定目的会社を用いるものとし、この場合の投資ビークル選択方法については特段の定めを設けない。

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

G I P S 基準に準拠していない。

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2973号	平成29年2月6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113040号	令和7年10月24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 宅地建物取引業
3 事業経営に係る相談及び助言の供与等に関する事業
4 前各号に附帯する一切の事業

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		住 所
		割 合	
(かぶしきがいしゃそーしゃ るこもんきゃびたる) 株式会社SOCIAL COMMO N CAPITAL	34,500株	100%	東京都港区北青山 2-7-22-3F

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
(あじか なおき) 味香 直希	株式会社リクルート ーインターネットを利用したアプリケーションサービス スプロバイダ事業
(いしづか とものり) 石塚 智教	石塚法律事務所 ー法律事務所