

※ 登録番号	第103号 (令和5年7月11日)	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業 <input type="checkbox"/> 総合不動産投資顧問業 <input checked="" type="checkbox"/>	
2.法人・個人の別	<input checked="" type="checkbox"/> 法人 <input type="checkbox"/> 個人	
3.商号又は名称 (ふりがな)	(かぶしきがいしゃげんかいきやびたるまねじめんと) 株式会社玄海キャピタルマネジメント	
4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	(まつお まさとし) 松尾 正俊	
	(ふかの まさはる) 深野 政治	
5.資本金額	5,092万円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(まつお まさとし) 松尾 正俊	代表取締役	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 非常勤
(ふかの まさはる) 深野 政治	代表取締役副社長	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 非常勤
(まつやま しげお) 松山 茂雄	取締役	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 非常勤
(はら まさやす) 原 昌康	取締役	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 非常勤
(みき まさと) 三木 真人	取締役	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤
(うえだ こうじ) 上田 幸治	取締役	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤
(にしかわ こうじ) 西川 浩二	監査役	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤

- 1 「※登録番号」には、記載しないこと。
- 2 「1.投資顧問業の種類」は、該当するものに○印を付けること。
- 3 「2.法人・個人の別」は、該当するものに○印を付けること。
- 4 「3.商号又は名称」、「4.氏名」
 - (1) 法人は商号を「3.商号又は名称」に記載し、個人は氏名を「4.氏名」に記載すること。
 - (2) 個人は、「3.商号又は名称」に、商号登記をしている場合はその商号を、商号登記をしていない場合は、屋号等の名称を記載することができる。
 - (3) 外国人においては、外国人登録証明書等に記載された通称名がある場合は、「4.氏名」に（ ）書きで併せて記載することができる。
- 5 「5.資本金額」には、出資総額を含む。
- 6 「6.役員」について、記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載して、その書面を第2面の次に添付すること。

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
(はら まさやす) 原 昌康 助言業務を行う者 投資判断を行う者 判断業務統括者 営業所の業務を統括する者	取締役兼九州事業部長	投資判断・売買・管理
(ひがしだ ひろき) 東田 浩毅 助言業務を行う者 投資判断を行う者 判断業務統括者 営業所の業務を統括する者	東京事業部長	投資判断・売買・管理
(かきもと しんたろう) 柿本 晋太郎 助言業務を行う者 投資判断を行う者 判断業務統括者	東京事業部シニア・ヴァイス・プレジデント	投資判断・売買・管理
(やまぐち まさのぶ) 山口 昌伸	法務コンプライアンス室 長	
計 4名		

(記載上の注意)

- 1 第4条第1項第3号に規定する重要な使用人の種類（営業所の業務を統括する者、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、判断業務統括者等）を「氏名」に付記することとし、複数の種類に該当する場合は、その該当するすべての種類を付記すること。
- 2 「統括する業務の別」には、判断業務統括者が統括する業務の別（投資判断、売買、貸借、管理等）を記載すること。
- 3 記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載して、その書面を第3面の次に記載すること。

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18年5月23日（平成18年10月10日移転）	福岡市中央区大名2-4-22 新日本ビル3階 電話 092-739-2355
東京オフィス	平成19年3月9日（令和4年1月12日移転）	東京都千代田区丸の内3-4-1 新国際ビル7階 電話 03-5222-7500
計 2 店		

(記載上の注意)

- 1 「名称」には、主たる営業所及びその他の営業所を、それぞれ区分して記載すること。
- 2 「所在地」には、その営業所の電話番号を併せて記載すること。
- 3 記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載して、その書面を第4面の次に添付すること。

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

(1) 不動産の種類

オフィスビル、商業施設、住居、ホテル、物流施設等
(これらを信託財産とする不動産信託受益権を含みます。)

(2) 規模及び所在する地域

物件の規模については、特に限定していません。
所在する地域については、九州または首都圏を中心とした日本国内としています。

2. 助言の方法

一定期間継続的な資産運用に係る助言を行います。なお、内容、条件によっては単発的な取引に係る助言を行う場合もあります。

3. 報酬体系

以下の報酬体系に基づき、ファンド等との投資顧問契約締結時に、各ファンド等との交渉により報酬の構造、種類及びその水準を決定します。

- ・ 組成フィー ファンド等との投資顧問契約締結時に受領します。
- ・ 運用フィー 当該投資顧問契約期間中に受領するフィーで、出資コミットメント総額を基準として、原則として年率0.5%~1.0%の範囲（案件によっては別途協議）で決定します。
- ・ 取得フィー ファンド等による資産取得時に受領するフィーで、資産取得額(持分相当額)を基準として、原則として年率0.5%~1.0%の範囲（案件によっては別途協議）で決定します。
- ・ AMフィー ファンド等の保有資産管理に対するフィーで、対象期間中の保有資産の平均残高（取得額ベース。持分相当額）を基準として、原則として年率0.5%~1.0%の範囲で決定する場合、又は資産残高にかかわらず一定の金額で決定する場合、及びその両方を併用する場合があるものとします。
- ・ ガジェットフィー ファンド等による資産売却時（投資回収時）に受領するフィーで、資産売却額（持分相当額）を基準として、原則として年率1.0%~1.5%の範囲（案件によっては別途協議）で決定します。
- ・ 成功報酬 IRR（内部収益率）で計算するハードルレートを段階的に定め、それらのハードルレートを超過した金額の一部を受領します。また、ファンド等による個別投資回収時に、予め定めたハードルレートを超過した場合、その超過した金額の一部を前払い成功報酬として受領し、ファンド

等の全ての投資終了時に支払われる前述の成功報酬の一部として精算する場合があります。

4. 報酬の支払期間

- ・ 組成フィー ファンド等との投資顧問契約締結時に受領
- ・ 運用フィー 一定の時期（毎月、3か月毎、半年毎等）に受領
- ・ 取得フィー ファンド等による資産取得時に受領
- ・ AMフィー 一定の時期（毎月、3か月毎、半年毎等）に受領
- ・ イグジットフィー ファンド等による資産売却時に受領
- ・ 成功報酬 投資助言業務又は投資一任業務の終了時において、ファンド等の投資の結果、一定の成果が出た時に受領

5. 匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる場合および不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合はその方法

(1) 匿名組合、信託を用いる場合

合同会社等(GK)が、投資家より匿名組合(TK)出資を受け、資金を調達します。その上で、物件取得を行い、物件を保有するといった「GK-TK スキーム」を予定しています。
また、物件取得に際しては、原則として信託受益権を取得する予定です。

(2) 特定目的会社等を用いる場合

資産流動化計画が明確な場合特定目的会社を用います。この場合、資産の流動化に関する法律に基づき特定目的会社を設立し、資産流動化計画を含む業務開始計画を当局に届け出た上で、運用を開始します。

(3) 不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合

① 業務の内容

不動産特定共同事業法施行規則第2条第1項第4号に規定する特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を締結している者（「不動産譲渡人等」）と不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を行うことを予定しています。

② 業務の方法

当該業務に際して、当社は、国土交通大臣が適切と認めた講習を受講した、当該業務を遂行するに足る十分な知識及び経験を有する判断業務統括者を設置しております。また、当該業務は上記1から4記載の総合不動産投資顧問業の業務執行の方法に則り業務を行います。

(4) これらのスキームを利用した業務に係る社内管理体制については、別記第十一号様式に別途記載しております。

6. 総合不動産投資顧問業者の登録をしようとする者にあつては、不動産の運用成績の開示について、GIPS 基準（資産運用会社による運用実績の公正な表示と完全な開示を確保するために定められた国際共通基準をいう。）に準拠表明したものである場合は、その旨

運用実績の開示について、GIPS 基準への準拠表明を行っていません。

7. その他（不動産特定共同事業法に係る業務）

当社は、不動産特定共同事業において、次の種別の事業を取り扱うものとします。

① 第3号事業

当社は、不動産特定共同事業法第40条の2第2項に規定される特例事業者の委託を受けて、当該特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務を行います。

② 第4号事業

当社は、不動産特定共同事業法第40条の2第2項に規定される特例事業者が当事者である不動産特定共同事業契約の締結の代理又は媒介を行います。

（記載上の注意）

次の各項目につき記載すること。

- 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（例：業務用ビル、商業施設、住宅等）、規模及び所在する地域
- 2 助言の方法（例：単発的な取引に係る助言、一定期間継続的な資産運用に係る助言等）
- 3 報酬体系
 - （1）顧客が不動産投資顧問業者へ支払う報酬の定め方を具体的に金額を明示して記載すること。
 - （2）会費制の場合において会費の額により助言の内容及び方法が異なる場合は、当該内容及び方法を会費額別に具体的に記載すること。
 - （3）成功報酬体系を採る場合は、その報酬の算出方法、売買の確認方法を具体的に記載すること。
- 4 報酬の支払時期
- 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
- 6 総合不動産投資顧問業者の登録をしようとする者にあつては、不動産の運用実績の開示について、GIPS 基準（資産運用会社による運用実績の公正な表示と完全な開示を確保するために定められた国際共通基準をいう。）に準拠表明をしたものである場合には、その旨

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	福岡財務支局長 (金商) 第17号	平成19年9月30日
2. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	国土交通大臣 (4) 第007615号	令和4年11月27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51号	平成26年9月18日

(記載上の注意)

1から3までのうち該当するものに○印を付け、その免許等の番号、年月日を記載すること。

1 1.不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

不動産投資に関する事前調査及びコンサルティング業務
不動産の管理、運営、売却及び流動化に関するコンサルティング業務
不動産投資情報の提供及び不動産市場に関する調査、分析業務
不動産の管理の受託及び不動産の賃貸
不動産の鑑定及び評価
不動産特定共同事業法に基づく事業
宅地建物取引業
金融商品取引業（投資助言・代理業、第二種金融商品取引業及び投資運用業）
貸金業
企業の合併、業務提携、営業譲渡、資産売買、資本参加、合併会社設立・解消、
有価証券の譲渡及び譲渡に関する指導・仲介並びに斡旋
経営コンサルティング
有価証券の取得及び保有
投資事業組合財産の運用及び管理、投資事業組合の運営及び管理
投資事業組合財産持ち分の募集及び販売並びにその取扱い
債権の買取り
上記に関連または付帯する一切の事業

(記載上の注意)

- 1 日本標準産業分類表細分類又は定款の内容に従って記載すること。
- 2 第6条第2項第2号カの不動産投資事業については、当該事業の対象となる不動産の種類、規模及び所在する地域を記載すること。

12. 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
(かぶしきがいしゃげん かいいんべすとめんつ) 株式会社玄海インベ ストメンツ	保有する株式の数 1854株	85.05 %	福岡県福岡市中央区 大名二丁目4番22号
(えすえむびーしーにっ こうしょうけんかぶしき がいしゃ) SMBC日興証券株式会 社	保有する株式の数 326株	14.95 %	東京都千代田区 丸の内三丁目3番1号

(記載上の注意)

- 1 「主要株主」とは、法人の発行済株式の総数又は出資の総額の百分の五以上の株式又は出資を自己又は他人の名義をもって所有している者をいう。
- 2 「割合」とは、保有する株式の数又は出資の金額の発行済株式の総数又は出資の総額に対する百分比をいう。
- 3 実質的に保有する株式の数又は出資の金額の多い順に記載すること。
- 4 名義を親族（配偶者並びに三親等以内の血族及び姻族）に分割している場合は、合算した株式の数又は出資の金額を「保有する株式の数又は出資の金額」に、その合算した割合を「割合」に（ ）書きで記載すること。
- 5 記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載して、その書面を第8面の次に添付すること。

13. 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
(みき まさと) 三木 真人	※投資業、経営コンサルタント業 ブロードウェイ・キャピタル・マネジメント(株) 代表 取締役社長 (常勤)
(うえだ こうじ) 上田 幸治	※証券金融業 SMBC日興証券株式会社 執行役員 (常勤)
(にしかわ こうじ) 西川 浩二	※不動産鑑定業 (有)フィールズ鑑定法人 代表取締役不動産鑑定士 (常 勤)

(記載上の注意)

- 1 「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」の業務の種類又は他に営んでいる事業の種類は、日本標準産業分類表細分類により記載すること。
- 2 記載しきれないときは、この様式の例により作成した書面に記載してその書面を第9面の次に添付すること。