

※ 登録番号	第 1 3 9 2 号 (令和 7 年 1 2 月 9 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	
3. 商号又は名称 (ふりがな)	かぶしがいいしや れいしやす 株式会社 レイシャス	
4. 氏名 (ふりがな)	すみよし ひでかず 住吉 秀一	
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
すみよし ひでかず 住吉 秀一	代表取締役	常勤
おくかわ 奥川 まどか	専務取締役	常勤
くまざわ ひろゆき 熊澤 博之	常務取締役	常勤
ありさわ まさとし 有澤 政利	監査役	常勤
えんどう やすひこ 遠藤 康彦	監査役	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
うえずみ なおひこ 上住直彦 (助言業務を行うもの)	開発事業本部 投資顧問課 課長	不動産投資助言並びに 投資判断業務全般 (判断業務統括者)
計 1 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	平成23年3月25日	東京都中央区京橋2-14-1 TEL 03-6880-1002 FAX 03-6880-1009

9.業務の方法

1 投資助言業務の対象となる不動産の種類

- ① 種類：主に区分所有マンション（主に賃貸用）
- ② 規模：主として1ルーム（概ね22㎡から30㎡）
- ③ 所在する地域：東京都区内および周辺部・名古屋市内・札幌市内並びに大阪市内を含む関西圏

2 助言の方法：

不動産投資について興味はあるが知見を持たないとして、当社のホームページ等を通じて問い合わせのある顧客に対し、投資及び経営相談に係る助言を2段階にて行う。

①投資入門助言の部：不動産投資、特に当社の業務分野である区分所有マンション投資に対する入門的知識を丁寧にわかり易く説明し、投資は収益をもたらすと共にリスクをも伴うこと、および投資は自己の判断と自己の責任をもって行っていただくことに理解を頂くための助言を提供する段階。

②投資・経営助言の部：入門の部の助言を理解していただいた顧客に対し、第二段階として単発的投資対象事案、特に特定の区分所有マンションにつき投資採算および価値等の分析に基づく投資判断情報を提供することにより投資およびその後の経営に関する助言を提供する段階。この段階では、不動産投資顧問契約締結前書面を交付し理解いただいた上で投資顧問契約を締結後、作業を開始する。

といった2段階助言方式をとる。

3 報酬体系：

○投資家に安心して相談していただくため下記固定料金体系とする。

①投資入門助言の部については1時間を限度として面接による口頭対応とし、料金は、5,000円の定額とする（消費税を除く。以下同じ。）。

〔計算根拠〕 直接人件費のみ：課長3,000円/時間プラス 主任または社員1名2,000円/時間（面接は2名による対応を原則とする）。

②投資・経営助言の部では、料金は、助言案件1件につき45,000円の定額とする（計算根拠の5万円から「投資入門助言の部」の徴収額5,000円を控除）

作業内容は、投資家の関心のある単発的投資対象事案につき、市場調査・公的資料および採算シミュレーション等による投資判断に資する情報（リスクの内容を含む）を提供し、投資およびその後の経営に関し助言を提供する。

この間概ね1週間を要する。

〔計算根拠〕

助言案件1件の情報を生成するには、過去の知見から概ね2名にて各3時間

を要すると試算されるため、3時間を課金単位として45,000円を定額徴収する。顧客の要望により追加的作業が発生した場合には、課金単位（3時間）での追加料金および**現地調査が必要であればその実費が発生する**。顧客への対応は面接による口頭対応または資料書面送付の上電話（またはメール）対応とする。上記5万円の具体的計算根拠は以下の通り。

直接人件費 2名計 5,000円/時間×3時間+間接費係数1.2=18,000円
市場調査収集費および不動産登記事項証明書 取得費等 15,000円
シミュレーション技術費 5,000円/時間×3時間 15,000円
資料書面作成費 2,000円

4 報酬の受領時期：上記①および②に係る投資助言業務完了後1週間以内

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		
② 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	国土交通大臣 (2) 9488	令和6年1月10日
3. 不動産特定共同事業法第3条第1項の許可		

11.不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

主な事業
1. 不動産の売買、仲介、管理、企画開発、販売代理
2. 住宅地、商業施設等の開発
3. 住宅、店舗、事務所等のリフォーム業
4. 損害保険、生命保険の代理業
5. 住宅ローンの事務代行業
6. 建築物の設計、工事監理 他

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	
すみよし ひでかず 住吉 秀一	410万株	74.54%	神奈川県
かぶしきがいしゃ 株式会社 れいしやすきゃぴたる レイシヤスキャピタル	140万株	25.46%	東京都中央区京橋 2-14-1

1 3.役員の兼職の状況

(ふりがな) 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
すみよし ひでかず 住吉 秀一	株式会社レイシヤス合人社 代表取締役 (同社は当社が投資家に売却したマンションの 建物管理を行う会社である) 株式会社レイシヤスキャピタル 代表取締役 (同社は住吉 秀一の資産管理会社である)
くまざわ ひろゆき 熊澤 博之	株式会社レイシヤス合人社 (同上) 監査役
えんどう やすひこ 遠藤 康彦	遠藤康彦公認会計士事務所 所長