

※ 登録番号	第 149 号 (令和 4 年 4 月 28 日)	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業	<input checked="" type="checkbox"/> 総合不動産投資顧問業
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)	(すばーくす・あせつと・とらすとあんどまねじめんとかぶしきかいしゃ) スパークス・アセット・トラスト&マネジメント株式会社	
4.氏名 (ふりがな) (法人である場合は代表者氏名)	(しむら はやと) 代表取締役社長 志村 隼人	
5.資本金額	100,000,000円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(しむら はやと) 志村 隼人	代表取締役社長	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤 <input type="checkbox"/> 非常勤
(ふかみ まさとし) 深見 正敏	取締役会長	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤
(みねまつ ひろし) 峰松 洋志	取締役	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤
(たつの じつお) 田角 実男	監査役	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤
(おおた つぐや) 太田 諭哉	監査役	常勤 <input checked="" type="checkbox"/> 非常勤

(記載上の注意)

- 「※登録番号」には、記載しないこと。
- 「1.投資顧問業の種類」は、該当するものに○印を付けること。
- 「2.法人・個人の別」は、該当するものに○印を付けること。
- 「3.商号又は名称」、「4.氏名」
 - 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。
 - 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
(しむら はやと) 志村 隼人 (投資判断、助言業務、 判断業務統括者)	不動産投資部長	投資判断、売買、賃借、 管理等
(ごとう たけし) 後藤 剛	管理部長	総務、経理
(かとう かずゆき) 加藤 和之	リーガル&コンプライアンス 室長	コンプライアンス 内部監査
計 3 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、賃借、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	2016年 6月13日	東京都港区港南一丁目2番70号 品川シーズンテラス6F 電話番号：03-6711-9180
計 1 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
下記投資基準に示す日本国内の不動産を対象とする。

投資基準	内容
対象地域	日本国内の政令指定都市、及び人口が30万人以上の都市を基準とする。
物件タイプ	事務所、店舗、商業施設、住宅、倉庫、宿泊施設、ホテル、病院、介護施設等を基本とする。
物件価格	原則5億円以上（取得価格ベース） ただし、物件の立地や稀少性を総合的に勘案して判断を行う。
築年数	新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保ができる建物 ただし、物件の立地や稀少性、維持管理の状態を総合的に勘案して判断を行う。
地質・環境等	土壌汚染やアスベスト・PCB等がないことを確認できるもの
耐震性	弊社PML調査にてPML値が15%を超えないもの

- (2) 助言の方法

投資助言契約又は投資一任契約に基づき電話、文書、面談及び電子媒体等の方法により助言や報告を行う。契約期間を原則1年間とする（顧客との個別協議により変更される場合もある）。なお投資助言契約及び投資一任契約は、個々の顧客との交渉を通じて行われるため、契約条件は各顧客の状況、タイプ等により、異なる見込みである。

- (3) 報酬体系

報酬は、原則、個別の契約毎に以下の項目について見積もりを行い、顧客との協議の上、決定する。

① 見積もり項目

- ・運用資産規模
- ・契約期間
- ・投入人員
- ・調査実費
- ・その他付帯経費

② 報酬体系

a) 取得時報酬

- ・投資対象不動産の取得時に、取得金額に3.00%（税抜）の料率を乗じたものに60,000円（税抜）を加算した金額を成功報酬の上限として、個別に定める。取得時の確認方法は、売買の登記がなされたことにより所有権が移転したものとみなして確認するものとする（別途消費税）。

b) 基本期中報酬

- ・不動産への投資金額に0.10%～1.50%（税抜）の料率を乗じたものを、年間報酬として、個別に定める（別途消費税）。

c) 成功報酬

- ・投資対象不動産の譲渡時に、譲渡金額に3.00%（税抜）の料率を乗じたものに60,000円（税抜）を加算した金額を成功報酬の上限として、個別に定める。譲渡の確認方法は、売買の登記がなされたことにより所有権が移転したものとみなして確認するものとする（別途消費税）。

(4) 報酬の收受時期

取得時報酬は原則、顧客が不動産を取得した日に收受する。基本期中報酬は、年間報酬を月次毎または四半期毎に收受する。また、成功報酬は役務提供が完了した日（投資対象不動産の譲渡時）に收受する。上記報酬a)乃至c)は、いずれか1つもしくは2つの報酬、または全てを採用する場合があります、その支払い方法、金額等は顧客との個別協議により決定・変更され、業務委託契約書や不動産媒介契約書などの書面において個別具体的に定められる。

(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

特別目的会社（合同会社、または資産流動化法に基づく特定目的会社等）を用いて不動産等を購入する手法を、顧客に対し助言する。または投資一任契約に基づき不動産等を購入する。

図表1：ストラクチャー図 特定目的会社

図表2：ストラクチャー図 合同会社

(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

該当なし

(記載上の注意)

次の各項目につき記載すること。

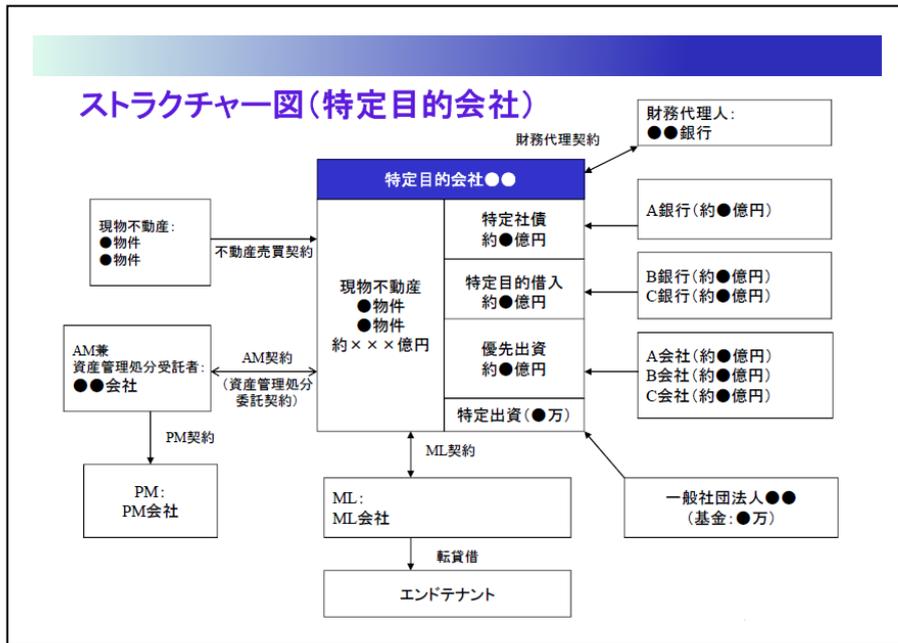
- 1 投資助言業務又は投資一任業務の対象となる不動産の種類（例：業務用ビル、商業施設、住宅等）、規模及び所在する地域
- 2 助言の方法（例：単発的な取引に係る助言、一定期間継続的な資産運用に係る助言等）
- 3 報酬体系
 - (1) 顧客が不動産投資顧問業者へ支払う報酬の定め方を具体的に金額を明示して記載すること。

(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。

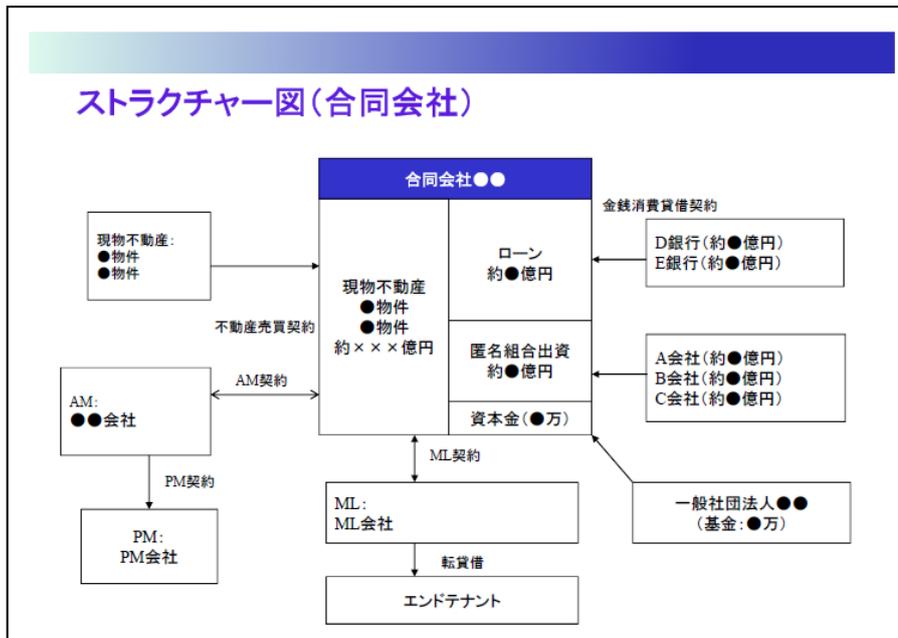
(3) 成功報酬体系を採る場合は、その報酬の算出方法、売買の確認方法を具体的に記載すること。

- 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

図表1：ストラクチャー図 特定目的会社



図表2：ストラクチャー図 合同会社



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 (金商) 第783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	東京都知事 (4) 第86144号	令和3年7月15日
3. 不動産特定共同事業法第3条第1項の許可		

(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

- | | |
|-----|----------------------------------|
| 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投資助言・代理業 |
| 3 | 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業 |
| 4 | 不動産に関するコンサルティング業務 |
| 5 | 不動産ファンドに関するコンサルティング業務 |
| 6 | 宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業 |
| 7 | 宅地建物取引業法に規定する取引一任代理等に係る業務 |
| 8 | 不動産の管理業務 |
| 9 | 信託受益権の所有、売買 |
| 1 0 | 特別目的会社の運営事務の代理業務 |
| 1 1 | 投資法人の設立企画人としての業務 |
| 1 2 | 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務 |
| 1 3 | 経営コンサルティング業務 |
| 1 4 | 企業への投資及び有価証券の保有、管理 |
| 1 5 | その他金融商品取引法により金融商品取引業者が営むことができる業務 |
| 1 6 | 前各号に附帯又は関連する一切の事業 |

(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。

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
(すぱーくす・ぐるーぷ か ぶしきがいしゃ) スパークス・グループ 株式会社	100,000,000円	100%	東京都港区港南一 丁目2番70号 品川シーズンテラ ス6F

(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
(ふかみ まさとし) 深見 正敏	スパークス・グループ株式会社 (純粋持株会社業)
(みねまつ ひろし) 峰松 洋志	スパークス・グループ株式会社 (純粋持株会社業)
(たつの じつお) 田角 実男	スパークス・グループ株式会社 (純粋持株会社業)
(おおた つぐや) 太田 諭哉	株式会社スパイラル・アンド・カンパニー (公認会計士事務所)

(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。