

※ 登録番号	第179号 (令和6年2月13日)	
1. 投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業 <input type="radio"/> 総合不動産投資顧問業 <input checked="" type="radio"/>	
2. 法人・個人の別	<input checked="" type="radio"/> 法人 <input type="radio"/> 個人	
(ふりがな) 3. 商号又は名称	らくてんすていあせつとまねじめんとかぶしきがいしゃ 楽天ステイアセットマネジメント株式会社	
(ふりがな) 4. 氏名 (法人である場合は代表者氏名)	代表取締役社長 きたた なおひこ 橋田 尚彦	
5. 資本金額	6,250万円	
6. 役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
きたた なおひこ 橋田 尚彦	代表取締役社長	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
しばさき けんじ 芝崎 憲次	代表取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
よしだ あさこ 吉田 麻子	取締役	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
あきもと ともひろ 秋元 智広	監査役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤

(記載上の注意)

- 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
きつた なおひこ 橋田 尚彦 (営業所の業務を統括する者)	代表取締役社長	
しばさき けんじ 芝崎 憲次 (営業所の業務を統括する者)	代表取締役	
いさわ そういちろう 岩沢 総一郎 (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)	チーフ・インベストメ ント・オフィサー ／投資運用部長	投資判断、売買、賃借、管 理等
よしだ あさこ 吉田 麻子 (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)	取締役 チーフ・コンプライ アンス・オフィサー ／法務・コンプライ アンス部長	コンプライアンス業務 全般
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	令和5年8月1日	〒108-0075 東京都港区港南二丁目16番5号 電話番号050(5432)0010
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
 - (1) 種類：宿泊施設、住宅（レジデンス）、オフィス、商業施設等
 - (2) 規模：原則として、各 SPC 毎の運用方針等による基準
 - (3) 地域：宿泊施設については全国（主としてリゾート地）
住宅、オフィス、商業施設等については、主に3大都市圏その他主要都市
2. 助言業務及び一任業務の方法
 - (1) 助言業務の方法
主として一定期間継続的な資産運用に係る助言を行い、単発的な取引に関する助言も行うこととし、助言の方法は、特段の制限を設けないものとする。
 - (2) 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、顧客との間で投資一任契約を締結する。当社は、かかる契約に基づき投資一任業務を行うものとする。
3. 報酬体系
 - (1) 助言業務
原則、下記計算により算定した金額とする
 - ① 単発的取引
宅地建物取引業に定める売買の代理に関する報酬の額を上限とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額
 - ② 継続的取引
単発的取引に準じ、契約毎に顧客と協議のうえ定める額
 - (2) 一任業務
原則、下記計算により算定した金額とする。
 - ① 運用報酬
契約資産額に対し、年率 0.4%～1.50%（消費税抜）程度を原則とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額
 - ② 物件の取得・処分に関する報酬
契約資産額に対し、年率 1.00%～4.00%（消費税抜）程度を原則とし、契約毎に顧客と協議のうえ定める額
4. 報酬の支払時期
 - (1) 助言業務
単発的取引に係る助言契約の場合：当該助言契約に定める支払日とする
継続的助言がある場合：毎月支払または当該助言契約の定めによる
 - (2) 一任業務
 - ① 運用報酬
毎月支払いまたは当該一任契約の定めによる
 - ② 物件の取得・処分に関する報酬

取得・処分にかかる契約代金決済時あるいは当該一任契約の定めによる

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
匿名組合等の営業者としての特別目的会社又は特定目的会社に対し、現物不動産又は不動産管理信託受益権等の運用に係る投資助言業務又は投資一任業務を実施する。
(別添スキーム図のとおり)
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
該当しません。

(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とっては、不動産の運用実績の開示について、G I P S 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	関東財務局長（金商） 第3341号	令和4年8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（1）第106865号	令和3年10月1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

6512	投資助言・代理業
6513	投資運用業
6812	土地売買業
6821	不動産代理業・仲介業

(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
らくてんぐるーぷかぶしきがいしゃ 楽天グループ株式会社	6,250万円	100%	東京都世田谷区二子玉川 1丁目14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
あきもと ともひろ 秋元 智広	楽天グループ株式会社 4011 ポータルサイト・サーバ運營業 7500 主として管理事務を行う本社等 7509 その他の管理，補助的經濟活動を行う事業所

(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。