

※ 登録番号	第19号 (令和4年10月29日)	
1.投資顧問業の種類	一般不動産投資顧問業 <input checked="" type="radio"/> 総合不動産投資顧問業	
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	(とうざいあせつと・まねじめんとかぶしきかいしゃ) 東西アセット・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)	(ひらさわ じゅん) 平澤 順	
5.資本金額	55,000,000円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
(ひらさわ じゅん) 平澤 順	代表取締役社長	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(あみの やすひこ) 網野 康彦	代表取締役会長	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(きたざわ としお) 北澤 利夫	取締役 兼投資運用本部長 兼投資運用第二部長	<input checked="" type="radio"/> 常勤 <input type="radio"/> 非常勤
(ありいずみ しゅんすけ) 有泉 俊介	取締役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 非常勤
(さとう せいいち) 佐藤 精一	監査役	常勤 <input checked="" type="radio"/> 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。
 - 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.資本金額」には、出資総額を含む。
- 「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
(いしい けんたろう) 石井健太郎	執行役員 管理本部長 CFO 兼財務経理部長	管理全般、財務経理
(きたざわ としお) 北澤利夫	取締役 兼投資運用本部長 兼投資運用第二部長	投資判断、売買、貸借、管理等
(うえだ やすゆき) 上田泰之	執行役員 ファンド戦略第一部長	投資判断、売買、貸借、管理等
(おかもと けんろう) 岡本健郎 (判断業務統括者)	ファンド戦略第二部長	投資判断、売買、貸借、管理等
(たんじ ひろたつ) 丹治寛達	執行役員 投資運用第一部長	投資判断、売買、貸借、管理等
(おがわ ひろき) 小川宏樹	管理本部副部長 兼総務部長 コンプライアンスオフィサー	コンプライアンス
計 6 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
東西アセット・マネジメント株式会社 本社	平成30年3月28日 (移転)	東京都港区虎ノ門4丁目3番20号 神谷町MTビル 16階 TEL 03-5402-6691
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. 投資助言業務及び投資一任業務の対象となる不動産の種類等

(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

(2) 規模

不動産又は不動産信託受益権を対象とする場合

……………原則として1億円以上

不動産対応証券（みなし有価証券等）を対象とする場合

……………原則として10百万円以上

※但し、投資一任契約を締結する場合、最低規模は1億円以上とします。

(3) 投資地域

国内においては、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びそれぞれの周辺部に所在する物件。海外においては、米国の主要都市の都市部、及びアジアのなかで、法整備が整っており、市場流動性や透明性の高く、かつ、当社担当部署の強みのあるエリアに所在する物件

2. 助言の方法

①投資助言は、書面・面談・電話・ファックス等により行います。

②投資助言契約は、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やタイプ等により異なる見込みです。

3. 報酬体系

報酬は、個別の契約毎に当社が提供するサービスについて顧客と協議の上、決定します。

<基本報酬体系>

(投資一任契約)

(1) 取得時報酬 (投資判断に係る報酬)

対象資産の取得価格に対し1%を乗じた金額 (消費税別)

(2) 資産運用報酬(投資判断に係る報酬)

対象資産保有期間中取得価格に対し年率1%を乗じた金額 (消費税別)

(3) 売却時報酬(投資判断に係る報酬)

対象資産の売却価格に対し1%を乗じた金額(消費税別)

(4) 成功報酬

案件ごとに顧客と相談のうえインセンティブ報酬を個別に決定

(投資助言契約)

(1) 取得時報酬 (投資判断に係る報酬)

対象資産の取得価格に対し1%を乗じた金額 (消費税別)

(2) 資産運用報酬(投資判断に係る報酬)

対象資産保有期間中取得価格に対し年率0.5%を乗じた金額 (消費税別)

(3) 売却時報酬(投資判断に係る報酬)

対象資産の売却価格に対し1%を乗じた金額(消費税別)

(代理媒介契約)

(1) 媒介報酬

対象資産の売買価格に対し3%を乗じた金額 (消費税別)

※上記報酬体系については、何れの場合も記載しているのは基本形であり、顧客との個別協議によって変更される場合もあります。

4. 報酬の支払い時期

(投資一任契約、投資助言契約)

(1) 取得時報酬

取得手続き完了後2ヶ月以内

(2) 資産運用報酬

前項で算出された年額の1/4の金額を、提供されたサービスの実施月の翌月末日迄に後払い

(3) 売却時報酬

売却手続き完了後2ヶ月以内

(4) 成功報酬

超過収益が確定後3ヶ月以内

(代理媒介契約)

(1) 媒介報酬

売買手続き完了後1ヶ月以内

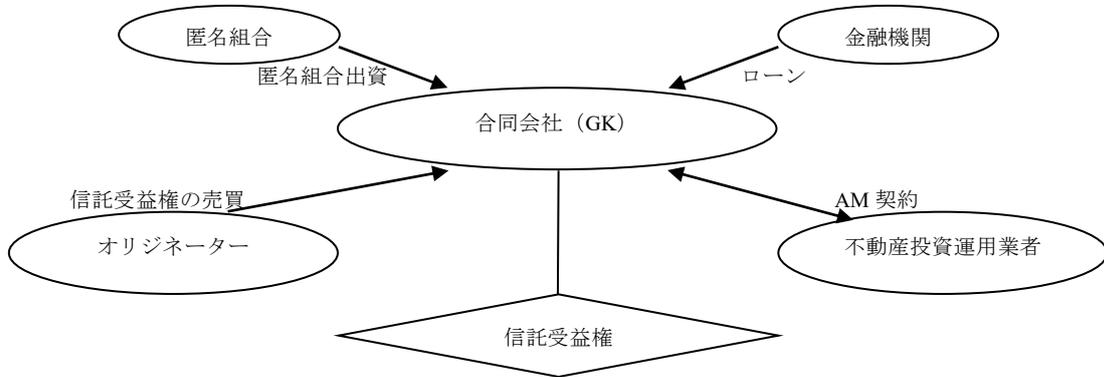
5. 匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる場合はその方法

(1) 匿名組合を用いる場合

投資一任契約において、運用形態をGK-TKスキームとする場合匿名組合を用います。この場合、合同会社である営業者と匿名組合員との間で匿名組合契約を締結し、同契約に基づき匿名組合出資を営業者は受けます。

また、当社は営業者との間でアセットマネジメント契約を締結し、運用を開始します。

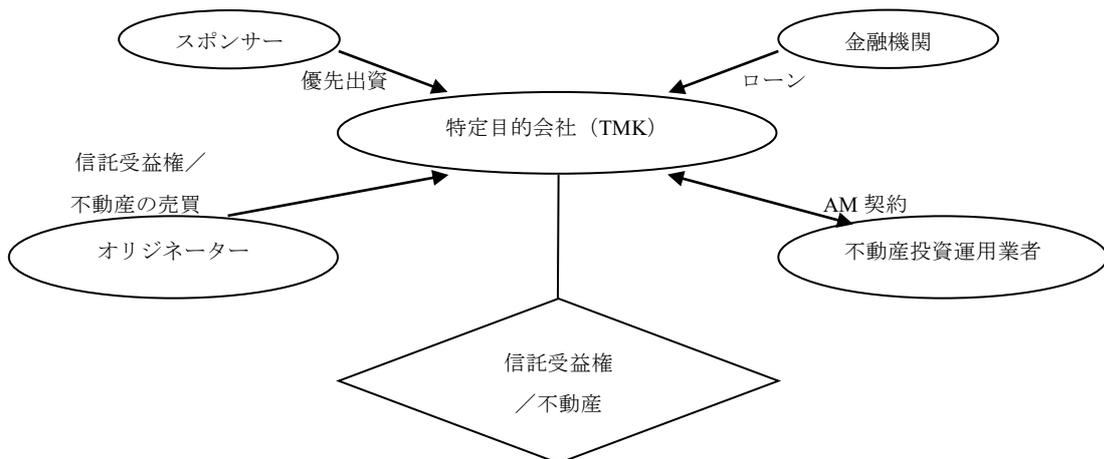
<スキーム図>



(2) 特定目的会社を用いる場合

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財務局に届け出た上で、運用を開始します。

<スキーム図>



6. GIPS 基準への準拠

当社は、不動産の運用実績の開示について、GIPS 基準に準拠しません。

(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、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	関東財務局長（金商） 第891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（5） 第78999号	（取得） 平成12年10月7日 （更新） 平成17年10月7日 平成22年10月7日 平成27年10月7日 令和2年10月7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117号	令和4年10月28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

1. 不動産代理業・仲介業
2. 不動産賃貸・管理業
3. 建築設計業
4. 金融商品取引業

(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		住 所
		割 合	
SBIファイナンシャルサービス株式会社	32,364株	95.00%	東京都港区六本木一丁目6番1号
SBIファイナンシャルサポート株式会社	1,704株	5.00%	東京都港区六本木一丁目6番1号

(記載上の注意)

- 「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。
- 「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。
- 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。
- 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。
- 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
(さとう せいいち) 佐藤 精一	佐藤法律事務所 弁護士
(ありいずみ しゅんすけ) 有泉 俊介	株式会社SBI証券 金融商品取引業

(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。