

※登録番号	第 3 7 5 号（令和 3 年 1 0 月 1 0 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	
(ふりがな) 3.商号又は名称	株式会社 みつゐすみとも と ら す と き そ けんきゅうしょ 三井住友トラスト基礎研究所	
(ふりがな) 4.氏 名 (法人である場合は代表者氏名)	取締役社長 ももせ 百瀬 よしのり 義徳	
5.資 本 金 額	3 億円	
6.役 員		
(ふりがな) 氏 名	役 職 名	常勤・非常勤の別
ももせ 百瀬 よしのり 義徳	取締役社長	☒ 常勤 ☐ 非常勤
あらめ 新目 かずや 一也	取締役	☒ 常勤 ☐ 非常勤
もり 森 まさひこ 政彦	取締役	☒ 常勤 ☐ 非常勤
おがわ 小河 ひろき 広樹	取締役	☐ 常勤 ☒ 非常勤
さえき 佐伯 かずゆき 和幸	監査役	☐ 常勤 ☒ 非常勤
おとこやま 男山 こうじ 弘二	監査役	☐ 常勤 ☒ 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
あらめ かずや 新目 一也 営業所の業務を統括する者	取締役企画管理部長	投資判断、助言
もり まさひこ 森 政彦 投資判断を行う者 助言業務を行う者	執行役員 投資顧問部門長兼研究業務全般統括	投資判断、助言
さかもと まさあき 坂本 雅昭 投資判断を行う者 助言業務を行う者	投資調査部門長	投資判断、助言
いとう ひさのり 伊東 尚憲 投資判断を行う者 助言業務を行う者	海外市場調査部 研究参事	投資判断、助言
まえだ きよたか 前田 清能 投資判断を行う者 助言業務を行う者	私募投資顧問部長	投資判断、助言
計 5 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
株式会社 三井住友トラスト 基礎研究所 本店	2020 年 2 月 10 日	〒105-8574 東京都港区芝三丁目 33 番 1 号 TEL:03-5427-3350 (代表)
計 1 店		

9.業務の方法

1. 投資助言業務は、次のような不動産を対象として行う。

- ①種類：主としてオフィスビル、商業施設、その他業務用施設、住宅等
- ②規模：物件ごとにその都度判断
- ③地域：主として首都圏、近畿圏、中部地区、その他政令指定都市等

2. 投資助言の方法

単発的な取引にかかる助言及び一定期間継続的な不動産運用に関わる助言を行う。

3. 報酬体系

業務受託報酬の算定方法は、顧客と協議のうえ、業務内容によって以下の(a)運用資産額ベース、(b)人件費ベース、(c)定額報酬ベース、(d)成果物の再販売のうち、いずれか適切な方法を選択する。

(a) 運用資産額ベース

計算式：基本料金＋運用対象の純資産総額または投資平均残高×料率

- ・標準基本料金（消費税込額）は525万円、標準料率は年間0.2625%としている。
- ・基本料金、料率、純資産総額または投資平均残高の算定方法、および報酬受領方法は顧客と協議の上、業務内容によって適切な値と方法を決定する。

(b) 人件費ベース

計算式：直接人件費＋諸経費＋技術料＋その他実費＋消費税

- ・各項目の詳細は以下の通りとしている。

○直接人件費＝業務に直接従事する者のMD単価×十字日数（最小単位は半日）

MD単価は21,000円～73,500円

○諸経費＝直接人件費×1.2

○技術料＝（直接人件費＋諸経費）×0.25

○その他実費＝顧客からの特別な依頼に基づいて必要となる費用。

(c) 定額報酬ベース

計算式：各々の業務に適用される定額報酬×業務提供回数

- ・特定複数顧客への同一業務の提供（例：マーケットリサーチレポート販売）をはじめ契約1件当たりの業務コストの算定が困難な業務に適用する。
- ・同一業務の提供であっても、顧客の属性や継続可能性、他業務との関連などを勘案し顧客ごとに異なる報酬額を定めることができる。

(d) 成果物の再販売

- ・再販売する成果物の元となる業務で設定した報酬額の90%以上の金額を販売価格とする。成果物の一部を再販売する場合を含め、90%未満となる場合は役員の決裁を仰ぐ。

- ・成果物を加筆修正して再販売する場合は、直接人件費を加算する。MD単価は上記(b)と同様とする。

4. 報酬の受領時期

助言業務完了の都度、及び継続的助言の場合は、顧客との合意に基づき、定期的または業務進捗上合理的な時期に受領する。

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) 822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		
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

<日本標準産業分類表 細項目による分類> ・投資助言・代理業 ・その他の情報処理・提供サービス業
--

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
みついすみともとらすと・ほーる でいんぐすかぶしがいいしゃ	6,000株	100%	東京都千代田区丸 の内一丁目4番1号
三井住友トラスト・ホー ルディングス株式会社			

1 3. 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
おがわ ひろき 小河 広樹	三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 (当社親会社) 株式会社投信・保険ビジネス総合研究所 (投資信託、保険商品の評価・分析等)
さえき かずゆき 佐伯 和幸	三井住友トラスト不動産株式会社 (不動産業)
おとこやま こうじ 男山 浩二	三井住友信託銀行株式会社 (銀行業) 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 (当社親会社) 東京証券代行株式会社 (証券代行業) 日本証券代行株式会社 (証券代行業)