

※ 登録番号	第 6 0 9 号 （令和 5 年 6 月 2 5 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	えすてつくふどうさんとうしこもんかぶしがいいしゃ エステック不動産投資顧問株式会社	
(ふりがな) 4.氏名 (法人である場合は代表者氏名)	たけべ まさる 武部 勝	
5.資本金額	1, 0 0 0 万円	
6.役員		
(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
たけべ まさる 武部 勝	代表取締役	常勤 非常勤
ふどう ようこ 不動 洋子	取締役	常勤 非常勤
おおやなぎ ひろよし 大柳 博義	取締役	常勤 非常勤
ばんしょう すすむ 番匠 進	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
たけべ まさる 武部 勝	代表取締役	助言並びに投資判断業務全般
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
エステック不動産投資顧問 株式会社 本店	平成22年1月12日	〒921-8013 石川県金沢市新神田5丁目5番地 電話 076-291-5750 FAX 076-291-5763
計 1 店		

9.業務の方法

- 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：主に商業施設
 - ② 規模：主に延床面積100㎡以上
 - ③ 所在する地域：主に北陸
- 助言の方法は単発的な取引に係る助言及び一定期間継続的な資産運用に係る助言等

- 報酬体系は、以下の通りとする。

不動産の価値の分析に基づく投資助言に関し、次の会員区分に従い、助言を行い、お客様から、次の①、②、③の該当部分の合計額を報酬として受領します。なお、下記①定額報酬に係る正会員の項目に係る投資顧問契約を締結する場合、お客様を「正会員」、それ以外の場合、「非会員」と位置付ける。

① 定額報酬

分 類	項 目	内 容		料 金
		該 当	方 法	
正 会 員	一般会員料	来店・電話・Web による助言を無制限に提供します		600, 000 円/年
	特別会員料	一般会員に加え訪問の他、会議に参加します		1, 200, 000 円/年
	顧問会員料	特別会員に加え、関係する業務も行います		3, 600, 000 円/年
非 会 員	面談助言費	面談し、有意義な助言をします。		10, 000 円/時間
	意見書作成	有意義な意見を書類にて提出します。		150, 000 円/件
	不動産流通 価値に関する 報告書 (不動産評	建物	原価方式	10, 000 円/件
		土地	取引事例比較方式	30, 000 円/件
		土地建物	不動産商品化試算方式	0 円/件
		土地建物	収益還元方式	50, 000 円/件

	価報告書) 作成費	土地	開発試算方式	70,000 円/件
		土地建物	原価収益方式	150,000 円/件
	法令調査費	住宅地	対象不動産を調査報告します	100,000 円/件
		戸建住宅		150,000 円/件
	重要事項説明書作成費	住宅地	重要事項説明書を作成します	200,000 円/件
		戸建住宅		300,000 円/件
	売買契約書 作成費	住宅地	売買契約書を作成します	100,000 円/件
		戸建住宅		150,000 円/件

② 見積報酬

分類	項目	内容	料金
		方法	
非会員	人件費	業務に關与する弊社専門員数です	70,000 円/日
		業務に關与する弊社補助員数です	30,000 円/日
	経 費	調査に直接的に必要な経費です	実費
		調査に間接的に必要な経費です	10,000 円/日
		出張等、特に必要とした経費です	実費

③ 料率報酬

分類	項目	内容		料金
		該当	方法	
非会員	技術料	弊社独自の企画技術料です		2.0%/件
	法令調査費	大型物件	対象不動産を調査報告します	0.5%/件
		特殊物件		0.5%/件
	重要事項説明書作成費	大型物件	重要事項説明書を作成します	1.0%/件
		特殊物件		1.0%/件
	売買契約書作成費	大型物件	売買契約書を作成します	0.5%/件
		特殊物件		0.5%/件
	オペレーション費	弊社独自のオペレート料です		1.5%/件
	マネジメント費	代理して包括的に行う費用です		3.0%/件

注 1：上記報酬には、消費税及び地方消費税を含みません。

注 2：上記報酬のうち、料率表示については、対象とする不動産の投資もしくは換価価値を基準値とし、算出します。

注 3：上記のうち、評価方法は対象とする不動産の性質および特長等により異なります。詳しくは弊社専門員にご相談下さい。

注 4：上記のうち、当社発行の不動産評価報告書は不動産投資顧問業登録規程（以下「登録規程」という）第二条第四項に基づくものであり、不動産の鑑定評価に関する法律（以下「鑑定法」という）第二条第一項および第三条第二項に基づき不動産鑑定士が発行する書類とは異なります。

注 5：上記報酬のうち、当社専門員の助言により複数の評価方法を用い、結果、その作成費総額が 150,000 円を超えた場合、150,000 円を上限とします。

注 6：当社業務は、登録規程第二条第四項に基づくものであり、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という）第二条第一項二号および鑑定法第二条第二項に基づく業務とは別となります。従ってお客様には当社とは別に宅建業法第二条第一項三号および鑑定法第二条第三項に基づく業者（以下「追加受託者」という）に委託できます。ただし、追加受託者の商法第五百十二に基づく請求権は、当社報酬に劣後します。

注 7：正会員が助言につき、①、②、③の非会員に分類されている各項目のサービスを必要とする場合、サービス報酬は、対応する非会員報酬を上限とし、正会員と協議のうえ決定した金額とします。

4. 報酬の受領時期

- ① 契約時報酬
契約完了時。
- ② 期中報酬
毎月、半年毎又は一年毎。

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	北陸財務局長 (金商)第20号	平成20年3月4日
2. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	石川県知事 (8)第3123号	令和5年6月23日
3. 不動産特定共同事業法第3条第1項の許可		

1 1.不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

1. 不動産の資産運用に関する総合コンサルタント業務
2. 不動産の有効活用に関する分析、企画立案、市場調査、相談及び指導の各業務
3. 不動産の売買、仲介、賃貸、保有及び管理
4. 不動産に係る信託受益権の売買、媒介、取次ぎ及び代理
5. 建築物の設計及び工事監理
6. 建築工事契約に関する業務
7. 建築工事の指導監督に関する業務
8. 建築物の建築に関する法令又は条例に基づく手続きの代理に関する業務
9. 建築士事務所の経営
10. 建築工事業に関する業務
11. 建築・土木工事の施工及び請負
12. 前各号に附帯する一切の業務

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
えすてつくほーるでいんぐす かぶしがいいしゃ エステックホールディングス株式会社	1, 0 0 0 万円	1 0 0 %	石川県金沢市新神田5丁目 5番地

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
たけべ まさる 武部 勝	エステックホールディングス株式会社代表取締役 純粋持株会社
ばんしょう すすむ 番匠 進	番匠進税理士事務所所長 税理士事務所