

※登録番号

一般-000147号(令和3年3月19日)

1. 投資顧問業の種類

一般不動産投資顧問業

2. 法人・個人の別

個人

3. 商号又は名称

いむらしょうじ

イムラ商事

4. 氏名

おおやまみちお

大山道夫

5. 資本金額

0円

6. 役員

(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
--------------	-----	----------

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)	役職名	統括する業務の別
おおやまみちお 大山道夫 記載なし	代表者	不動産投資判断の助言

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
イムラ商事	昭和53年12月13日	埼玉県八潮市八潮六丁目15番地11 048-997-1611

9. 業務の方法

[1]投資助言業務の対象

※不動産の種類 物流業施設(営業所及び倉庫と付属する駐車場等)

建設業者事務所(営業所と寮、付属する資材置場)

コンビニエンスストア(郊外観戦道路沿い大型店)

※不動産の規模 対象を法人、個人を問わず土地所有者とする。

中規模(建築投資額5億円を限度)敷地面積1000坪より1500坪程度

事業期間 短期間(10年~20年)

※所在地 TX沿線(八潮市、三郷市から守谷市迄、その隣接地域足立区越谷市含む)

[2]助言の方法 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

受託者(相談者) 資産運用 受託者(当方)

(有効利用、事業参加、権利調整、評価支援等)

相談(申込)

業務の範囲 把握

業務の量 確認

(当方からの助言不能、不可、の申出機会)

見積書の提出(報酬 費用等)

(相談者より助言依頼取止めの申出機会)

契約書の締結(業務範囲 報告期日 報酬額 費用等 合意事項書面化)

調査 分析 企画 企画提案書等の交付 報酬の受領(提案書等の交付日より20日以内) 業務の完了

提案に基づく事業執行の決定権及び事業執行に係る受託業者、共同事業者の選択権は当然依頼者にあります。

[3]報酬体系(会費制不採用)

報酬の算定方法

報酬=直接人件費+経費+技術料+特別経費

(取引に係る消費税を加算する)

①直接人件費

当該業務に直接従事する不動産コンサルティング技能登録者の給与、諸手当、法定保険料等の人件費の1日1人当たり(基本日給額2万円)に、当該業務に従事する延べ日数を乗じた額の合計。

②経費

直接経費 印刷、製本費、複写費、資料調査費、交通費等の助言業務に関して直接必要となる実費の合計。

間接経費 技能登録者事務所を運営していくために必要な人件費(直接人件費は除く)研究調査費、研修費、減価償却費、通信費、賃借料(コンピューター使用料含む)消耗品費等の経費の合計(1日1人当たり3千円)

③技術料

不動産助言業務において発揮される技術力、創造力、業務経験、総合企画力情報の蓄積等の対貨とされる額。

不動産投資額に標記料率を乗じ算出する。但し詳細については契約締結時に決定する。

2000万円以下(2.5%)2000万超え1億円以下(2%)1億円超える(1.5%)

④特別経費

出張旅費、宿泊費その他依頼者から特別の依頼に基づいて必要となる実費(上記経費技術料を除く)の合計。

⑤取引に係る消費税

※公的資格者などの領域に関する調査事項等を特別に依頼された場合はその内容と費用については報酬とは別に明示する。

(A)一定期間継続的業務

6ヶ月以上(期間)を単位とし対象不動産を(数カ所)継続的に資産運用に係る助言業務受託する場合、報酬額は(1、直接人件費)基本日給額を基本月給額25万円に改め算出する。期間中、企画提案書等の交付は定期的に行う。尚報酬受領時期については交付日より20日以内とする。(助言方法については[2]と同様とする。)

(B)企画提案から事業執行推捗監理、完了までの一定期間継続的業務

(イ)企画提案業務と(ロ)事業執行推捗監理業務から成り、報酬額も二つの業務から別々に算出する。報酬の受領についても二回別ける。

(ロ)業務については本業務委託契約書その他、事業化に係る詳細な事項を取り決めた基本協定書を締結する。

(ロ)業務の報酬受領時期については事業着手時(30%)と完了時(70%)とする。尚報酬額の直接人件費は基本月給額25万円に基づき算出する事とする。

[4]契約解除

契約業務期間中であっても、当該業務の遂行が困難となった場合、その他やむを得ない事由が発生した場合には委託者受託者双方は契約を書面により解除することが出来る。尚受託者の責に期すことが出来ない自由によって解除された場合本契約の履行に要した費用等を約定報酬額範囲内で委託者に請求することが出来る。

[5]違約金

定めないものとする。

10. 既に有している免許、許可、認可又は登録

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		
(2)宅地建物取引業法第3条第1項の免許	埼玉県知事(12) 第 8265 号	令和 3 年 12 月 13 日
(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

1、不動産代理業、仲介業

2、不動産管理業

12. 主要株主の商号、名称又は氏名及び住所

(ふりがな) 氏名	保有する株式の数 又は出資の金額	割合	住所
--------------	---------------------	----	----

13. 役員の兼職の状況

(ふりがな) 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
--------------	---