

※登録番号

総合-000124号(平成28年6月22日)

1. 投資顧問業の種類

総合不動産投資顧問業

2. 法人・個人の別

法人

3. 商号又は名称

かぶしきかいしゃ ふゆーちやーぷらんにんぐ

株式会社 フューチャープランニング

4. 氏名

くぼた やすひろ

久保田 康裕

5. 資本金額

100,000,000円

6. 役員

(ふりがな) 氏名	役職名	常勤・非常勤の別
くぼた やすひろ 久保田 康裕	代表取締役社長	常勤
すずき えいし 鈴木 英司	取締役	非常勤
てらだ ゆういち 寺田 雄一	取締役	常勤
つじ たけし 辻 毅	監査役	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)	役職名	統括する業務の別
てらだ ゆういち 寺田 雄一	取締役 投資運用部 部長	判断業務統括者
つちや むねお 槌矢 宗朗	不動産営業部 部長	営業部門責任者
ほりかわ まんさく 堀川 満作	コンプライアンス部 部長	コンプライアンス責任者
いづか まさと 飯塚 真人	総務・財務部 部長	総務・財務責任者
たなべ よしひと 田邊 義人	監査部 部長	内部監査責任者

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	平成 18 年 6 月 14 日	東京都渋谷区神南一丁目15番3号 03-5457-7561

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の種類、規模及び所在する地域

(1)不動産の種類

住宅、オフィスビル、事務所、店舗、商業施設等を対象とする。

(2)不動産の規模

限定なし。

(3)不動産の所在する地域

限定なし。

2 助言の方法

当社は、アセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)を締結した顧客に対し、一定期間継続的な投資対象となる不動産関連資産の運用に係る助言を、原則1ヶ月に一度、書面又は電子メールにて行う。また、その他に顧客からの要請に応じて、随時、投資対象となる不動産関連資産の取得、売却、管理等の単発的な取引に係る助言を対面、電話、FAX、電子メール等の方法により行うものとする。

### 3 報酬体系

当社が行う総合不動産投資顧問業(投資一任業務又は投資助言業務をいう。以下同じ。)に係る報酬については、当社と顧客との間で締結するアセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)毎に、次の報酬体系に基づき、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、別途顧客と協議の上決定し、契約書に明記する。但し、次の報酬体系に関わらず、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、当社と顧客との間で締結するアセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)毎に、別途顧客と協議の上、報酬体系を定める場合があるものとする。

#### (1) 期中運用管理に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の保有期間中における当該不動産関連資産から生ずる賃料収入等の売上収入の総額又は顧客の保有資産の総額に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)毎に、0.5%から5.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額。

#### (2) 不動産関連資産の取得にかかる報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の取得価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)毎に、0.5%から3.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額。

#### (3) 不動産関連資産の売却に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の売却価格に対し、顧客と締結するアセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)毎に、0.5%から3.0%の範囲において定める料率を乗じて算出した金額。

#### (4) 不動産関連資産の売却に係る成功報酬

不動産関連資産の売却時においては、上記(3)の報酬と共に当該不動産関連資産の売却に伴う売却利益(売却益から売買手数料、消費税等の諸経費を差し引いた額。)に応じて、アセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)毎に、インセンティブ料率(1%から50%の範囲において定める料率)を乗じて算出した成功報酬。なお、不動産関連資産の売却時においては、売却損失が生じた場合は、成功報酬は受領しないものとする。

### 4 報酬の支払時期

総合不動産投資顧問業に係る報酬の支払時期については、当社と顧客との間で締結するアセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)毎に、原則として、次の各報酬体系に応じた支払い時期に基づき、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、別途顧客と協議の上決定し、契約書に明記する。但し、次の各報酬体系に応じた支払時期に関わらず、個別の契約内容や契約金額の総額等に応じて、当社と顧客との間で締結するアセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)毎に、別途顧客と協議の上、報酬の支払時期を定める場合があるものとする。

(1) 期中運用管理に係る報酬

原則、四半期毎に一度、四半期毎の月末に受領する。

(2) 不動産関連資産の取得に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の取得月の翌月末日までに受領する。

(3) 不動産関連資産の売却に係る報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の売却月の翌月末日までに受領する。

(4) 不動産関連資産の売却に係る成功報酬

原則、投資対象となる不動産関連資産の売却月の翌月末日までに受領する。

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

(1) 匿名組合を用いる場合

不動産の証券化において、運営形態としてGK-TK(YK-TK)スキームとし匿名組合を用いる場合、当社は、当該匿名組合の営業者となる合同会社又は有限会社との間でアセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)を締結し、投資一任業務又は投資助言業務を行うものとする。

(2) 信託を用いる場合

当社は、顧客に対して、投資顧問契約(金融商品取引法第2条第8項第11号に規定する投資顧問契約をいう。)に基づき、不動産ではなく当該不動産を信託財産とする信託の受益権(以下「不動産信託受益権」という。)の取得若しくは売却等に係る助言を行い、又は投資一任契約(金融商品取引法第2条第8項第12号口に規定する投資一任契約をいう。)に基づいて、不動産信託受益権の取得若しくは売却等の方法により財産の運用を行うことがある。

(3) 特定目的会社を用いる場合

不動産の証券化において、運営形態として「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社を用いる場合は、当社は、当該特定目的会社との間でアセットマネジメント契約(不動産投資顧問契約)を締結し、投資一任業務又は投資助言業務を行うものとする。

(4) 事業スキームの概要

当社が、今後、取り扱う予定の事業スキームについては、別紙「スキーム図」を参照。

(5) 内部管理体制

上記の事業スキームに係る業務に関する当社の内部管理体制については、別記様式第十一号「投資一任業務に関する管理体制の整備状況」を参照。

## 6 GIPS基準への準拠表明

当社は、不動産の運用実績の開示について、GIPS基準への準拠表明は行っていない。

## 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	関東財務局長(金商)第1474号	平成23年11月21日
(2)宅地建物取引業法第3条第1項の免許	国土交通大臣(1)第9403号	平成30年8月21日
(3)不動産特定共同事業法第3条第1項の許可	東京都知事第91号	平成22年9月9日

## 11. 不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

### 1. 不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

- ①建物売買業、土地売買業
- ②不動産代理業・仲介業
- ③不動産管理業
- ④第二種金融商品取引業
- ⑤不動産コンサルティング業
- ⑥不動産特定共同事業
- ⑦貸金
- ⑧金融商品仲介業

### 2. 不動産投資事業の対象となる不動産の種類、規模及び所在する地域

#### (1)不動産の種類

住宅、オフィスビル、事務所、店舗、商業施設等。

#### (2)不動産の規模

限定なし。

#### (3)不動産の所在する地域

限定なし。

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
かぶしきかいしゃ に ほんせきざい 株式会社 日本石材	2,000 株	100%	京都府京都市下京区大宮通 松原下る西門前町407番地

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
すずき えいし 鈴木 英司	東京フィールド法律事務所 弁護士 弁護士業
つじ たけし 辻 毅	株式会社日本石材 経理部 墓石販売事業