



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
あさかわ なおゆき <b>浅川 直行</b> 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	代表取締役	投資判断、売買、貸借、 管理など業務全般
こくぼ えつし <b>小久保 悦史</b> 営業業務を推進する者、 不動産の価値の分析又は当該分析 に基づく投資判断、助言の業務を 行う者、 営業業務統括者	取締役	投資、取得判断など 売買全般の業務
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
株式会社プレイス	平成18年4月6日	〒185-0024 東京都国分寺市南町3-4-18 TEL 042-316-9155 FAX 042-328-0159
計 1 店		

## 9.業務の方法

1. 投資助言業務の対象となる不動産の種類・・・商業施設、賃貸用事業用地賃貸用事務所ビル、賃貸用集合住宅、などで概ね50億円以内の日本国内全域に所在するもの。

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など。

(1)単発的な取引に係る助言(スポット助言)

①内容

- ・特定物件の購入又は売却に関する判断
- ・賃料設定や価格の妥当性に関する助言
- ・個別案件に限定された投資判断支援

②特徴

- ・契約は案件ごとに完結し、継続性を有しない
- ・対象は特定の物件又は取引に限定される
- ・報酬は都度発生する(単発報酬)

(2)一定期間継続的な資産運用に係る助言(継続助言)

①内容

- ・不動産ポートフォリオ全体の運用方針の策定
- ・複数物件における収益改善の提案
- ・市場動向に応じた継続的な見直し・助言

②特徴

- ・契約期間が定める(例:1年契約等)
- ・対象は個別物件に限らず資産全体に及ぶ
- ・定期的な助言やレポート提供を行う
- ・報酬は顧問料等の継続課金型

3. 報酬体系

(1)一般報酬体系

①直接人件費 5万円/日X延べ日数

②経費及び技術料

投資判断を行う対象不動産の概算価格に応じて下記の基準により決定する。

1億円～ 5億円 300万円

5億円～10億円 500万円

10億円～30億円 1000万円

30億円～50億円 3000万円

(2)成功報酬体系

- ①直接人件費、経費及、技術料及び特別経費は着手金として投資判断を行う対象不動産の額の3%を前受けする。
- ②成功報酬額は投資顧問効果相当額の20%をその成功が確定又は確実であると認められる時点(契約立会いなどで確認)で一括して受領する。

(3)継続報酬体系

都度、継続報酬契約書による。

4. 支払い時期

(1)一般報酬体系

直接人件費は契約終了時点で受領する。経費及び技術料は、契約締結時に受領する。

(2)成功報酬体系

(2)の①、②に同じ。

(3)都度、継続報酬契約書による

5. 匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる手法。

(1)匿名組合(TK)

基本構造

投資家(匿名組合員)が営業者(主に合同会社:GK)に出資し、営業者が不動産を取得・運用し、その収益を投資家に分配する。

- ・投資家は経営に関与しない(匿名性)
- ・営業者が事業主体として責任を負う
- ・契約により利益配分が決定される実務上の形態(GK-TKスキーム)

投資家 → TK出資 → GK → 不動産取得・運用

(2)信託(不動産信託受益権)

基本構造

不動産所有者が信託を設定し、受託者(信託銀行等)が不動産を管理。投資家は信託受益権を取得し、収益分配を受ける。

- ・不動産は信託財産として分離管理される
- ・投資対象は不動産ではなく「受益権」
- ・小口化・流動化が可能

(3)特定目的会社(TMK)

基本構造

特定目的会社(TMK)が不動産を取得し、投資家は社債または優先出資を通じて資金提供し、収益の分配を受ける。

- ・資産流動化法に基づくSPC(特別目的会社)
- ・厳格な規制・開示義務
- ・税制優遇(配当損金算入等)あり

(4)上記の(1)(2)(3)の場合、弁護士、公認会計士の助言をもとに関係法に基づいた手法を行うものとする。

1 0.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		
②. 宅地建物取引業法第3条第1項の免許	東京都知事(6) 第78195号	令和7年1月29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. 不動産の売買・賃貸・管理及び仲介 2. 建築工事業 3. 建築工事の設計・施工・管理及び請負 4. 不動産に関するコンサルティング業務 5. 建築工事に関する調査・企画及びコンサルティング業務 6. 一般労働者派遣事業 7. 特定労働者派遣事業 8. 前各号に付随する一切の業務
---

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
		100%	
あさかわ なおゆき 浅川 直行	200株	100%	東京都

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
なし	