

※ 登録番号	第 1 2 4 号 （平成 2 8 年 6 月 2 2 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	（かぶしきがいしゃふューチャーぷらんニング） 株式会社フューチャープランニング	
（ふりがな） 4.氏 名 （法人である場合は代表者氏名）	（くぼた やすひろ） 久保田 康裕	
5.資本金額	1 億円	
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	常勤 非常勤
（うすい じゅんこ） 碓居 純子	取締役	常勤 非常勤
（てらだ ゆういち） 寺田 雄一	取締役	常勤 非常勤
（すずき えいし） 鈴木 英司	取締役	常勤 非常勤
（つじ たけし） 辻 毅	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
（うすい じゅんこ） 碓居 純子 ・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	投資運用部 部長	投資判断、売買、貸借、管理、助言
（てらだ ゆういち） 寺田 雄一 ・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	投資運用部 副部長	
（ながお たけゆき） 長尾 健之 ・管理部門（法令その他の規則の遵守状況を管理し、その遵守を指導する部門）の責任者	コンプライアンス部 部長 （コンプライアンス・オフィサー）	コンプライアンス責任者
（まつの よしろう） 松野 吉郎	監査部 部長	内部監査責任者
計 4 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
本 店	平成18年 6月14日	〒150-0041 東京都渋谷区神南一丁目15番3号 電 話 03-5457-7561 FAX 03-5457-0860
計 1 店		

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係る報酬

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

功報酬額。なお、不動産関連資産の売却時において、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い時期及び支払方法については、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、別途顧客と協議の上定めるものとする。

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号ロ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、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19年9月30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 20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貸金業 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。

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		住 所
		割 合	
(かぶしきがいしゃにほんせ きざい) 株式会社日本石材	2,000株	100%	京都府京都市下京 区大宮通松原下ル 西門前町407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
(くぼた やすひろ) 久保田 康裕 (すずき えいし) 鈴木 英司 (つじ たけし) 辻 毅	株式会社日本石材 代表取締役 墓石販売事業 株式会社カスタム 代表取締役 不動産業 東京フィールド法律事務所 弁護士 弁護士業 株式会社日本石材 取締役 墓石販売事業