

1. 不動産投資顧問契約（投資助言契約）〈案〉の作成の目的

現在、わが国では、不動産への直接投資に加え、不動産特定共同事業法や資産流動化法及び投信法などの集団投資スキームを利用した不動産投資に関する法制度が整備され、投資家は、不動産投資に関し、多様な投資形態の選択が可能となってきた。

このような状況のもと、今後、不動産を対象とする投資家の増加が予想され、投資家のなかには、不動産投資に関する豊富な知識等を有する専門家に対するニーズが高まるものと思われる。

こうしたなか、平成12年9月1日、不動産投資について助言を行ったり、投資家等からの一任を受けて不動産投資についての投資判断の実行を行う不動産投資顧問業に関し、不動産投資顧問業登録規程（平成12年建設省告示第1828号）が告示された。

不動産投資顧問業登録規程においては「投資助言契約」に基づく助言を行う営業は「一般不動産投資顧問業」（第2条第6項）、「投資一任契約」に基づく不動産取引を行う営業並びにその営業及び「一般不動産投資顧問業」の双方を行う営業を「総合不動産投資顧問業」（第2条第7項）という。

本調査においては、不動産投資顧問業登録規程に基づき登録された不動産投資顧問業者と顧客である投資家が安心して取引できる仕組みを確立することにより、不動産投資顧問業者の健全な育成を促すことを目的に「一般不動産投資顧問業」において使用される不動産投資顧問契約（投資助言契約）〈案〉を作成するほか、契約締結前の書面（不動産投資顧問業登録規程第15条）、契約締結時に交付する書面（不動産投資顧問業登録規程第16条）の作成も行う。実務上、契約締結時に交付する書面と不動産投資顧問契約（投資助言契約）〈案〉は同一となるケースも想定されるが、今回は、不動産投資顧問業登録規程に従い、これらを別々に作成する。

2. 不動産投資顧問契約（投資助言契約）＜案＞作成における留意事項の抽出

本調査では、「わが国の証券投資顧問業」及び「米国の不動産投資顧問業」を先行する類似業務として参考とし、これらの業者が使用している契約書から、不動産投資顧問契約（投資助言契約）＜案＞の作成における留意事項の抽出を行った。

（1）わが国の証券顧問業のケースから参考としたこと

1) わが国の証券投資顧問業の概要

わが国の証券投資顧問業は、株式、債券などの有価証券に対する投資判断（有価証券の種類、銘柄、数、価格、売買時期等の判断）について、報酬を得て専門的立場から、投資家に助言等を行う業務である。

この証券投資顧問業は、投資助言のみを行い、投資判断は投資家自身で行う「投資助言業」と、投資判断と投資に必要な権限を投資家より委任されている「投資一任業」に大別される。証券投資顧問業者の「投資助言業」は、有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（以下「証券投資顧問業法」という。）の規定により、内閣総理大臣の登録を受けなければならない。また、「投資一任契約」業務を行おうとするときは、この登録に加え、内閣総理大臣の認可を受ける必要がある。

2) 証券投資顧問業者に対する苦情・相談の状況から参考としたこと

わが国の証券投資顧問業者に対する主な苦情・相談内容について ①途中解約、②会費（報酬）つり上げ、③低質助言 を、不動産投資顧問契約（投資助言契約）＜案＞作成において参考とした。

今回、参考とした苦情・相談の内容は、証券投資顧問業者が任意で加盟している、社団法人日本証券投資顧問業協会（以下「証券投資顧問業協会」という。）が、証券投資顧問業法と証券投資顧問業協会の定款の規定に基づき行っている苦情相談の内容である。

①途中解約に関するトラブルから参考としたこと

途中解約に関するトラブルを回避するための契約解除（クーリングオフ）と契約解約に関する規定を参考とした。

途中解約に対するトラブル内容は、顧客が投資顧問業者と締結した投資顧問契約を一部の業者がなかなか解約させない事例である。

通常、多くの証券投資顧問業者は、投資顧問契約書等において、一定期間内（通常、契約締結日から10日間）の契約解除（クーリングオフ）とこの一定期間を超えた場合の契約解約の規定を明確に盛り込み、顧客とのこうしたトラブルを回避している。

一定期間内の契約解除（クーリングオフ）は、証券投資顧問業法第14条第3号により、証券投資顧問契約において必ず記載すべき事項とされている。

また、一定期間を超えた場合の契約解約は、顧客と証券投資顧問業者の双方が、解約日の1か月前に予告することで契約を解約することができるものとする規定が一般的である。

②会費（報酬）のつりあげに関するトラブルから参考としたこと

会費（報酬）のつりあげに関するトラブルを回避するために、業務内容・期間及びそれに対応した報酬に関する規定を参考とした。

会費（報酬）つりあげに関するトラブルは、一部の証券投資顧問業者が一方的に会費（報酬）をつり上げる事例である。

この場合、当然、双方が合意していない会費（報酬）は、認められるべきものではない。会費（報酬）は、証券投資顧問業者の提供する助言の内容に対応して、双方が合意して決定されるものである。よって、こうした会費（報酬）に関するトラブルは、事前に、証券投資顧問業者と顧客との間で業務内容・期間と会費（報酬）との対応関係が明確にされ、双方が合意して契約していれば回避できるものと考えられる。

③低質助言に関するトラブルから参考としたこと

低質助言に関するトラブルを回避するための業務範囲と責任の限定を明確にする規定を参考とした。

低質助言に関するトラブルは、証券投資顧問業者の投資助言に従い投資を行った顧客が損失を被る事例である。

本来、顧客は、投資助言が顧客の利益を保証するものでないことを認識しておくべきである。また、証券投資顧問業者が、当該業務を公正且つ的確に遂行できる知識及び経験を有するものとして忠実に行った場合、証券投資顧問業者に顧客の損失に対する責任は及ばないのが原則である。

そのため、低質助言に関する顧客とのトラブルを未然に回避するために、多くの証券投資顧問業者は、契約書において業務範囲と責任の限定を明記している。

平成11年度の苦情・相談の状況

区分	会員	非会員	合計
(1) 苦情	6件	4件	10件
(2) 相談	4件	5件	9件
合計	10件	9件	19件
相談の主な内容	苦情の主な内容		
・業者の内容 ・途中解約 ・その他	・不当・過大な勧誘 ・会費のつり上げ ・低質助言 ・契約不履行等		

出典：社団法人日本証券投資顧問業協会ホームページ

(<http://jsiaa.medialogalaxy.ne.jp/toukei/index.html>)

3) 証券投資顧問契約以外の法定書面について参考としたこと

証券投資顧問業法第14条に定める書面（契約締結前書面）について、「助言の内容及び方法」「報酬体系」に関し、登録申請書の「業務方法」の内容を具体的に記載すること、「禁止事項」「クーリングオフ」を分かり易く記載することなどを参考とした。

また、証券投資顧問業法第15条に定める書面（契約締結時書面）について、契約した内容に則した会員の種類、契約資産額、担当する分析者・助言者の明記を参考とした。

証券投資顧問協会は、証券投資顧問契約書以外の法定交付義務書面である、証券投資顧問業法第14条に定める書面（契約締結前書面）、証券投資顧問業法第15条に定める書面（契約締結時書面）について、不備が多い事項を挙げ、証券投資顧問協会の対応を公表している。

証券投資顧問業法第14条に定める書面（契約締結前書面）は、本規程第15条に定める書面（契約締結前書面）と同様の内容であり参考となる。

具体的には、「助言の内容及び方法」と「報酬体系」に関し、登録申請書の「業務方法」に記載した内容を、その対応関係を明確に記載することである。また、「禁止事項」「クーリングオフ」を、顧客に分かり易く記載することも、本規程第15条に定める書面（契約締結前書面）作成において参考とした。

投資顧問業法第15条に定める書面（契約締結時書面）は、本規程第16条に定める書面（契約締結時書面）と同様の内容であり参考となる。

契約締結時書面は、契約締結時に顧客に交付される書面であり、契約した内容に則して、会員の種類、契約資産額、担当する分析者、助言者の明記するなどの対応は、本規程第16条に定める書面（契約締結時書面）作成において参考とした。

【証券投資顧問業法第14条に定める書面（契約前書面）について不備が多い事項と対応】

不備が多い事項	証券投資顧問業協会の対応
「助言の内容及び方法」、「報酬体系」が、登録申請書の「業務方法」と相違又は簡単すぎる。	①登録申請書第5面「業務の方法」に記載した内容をすべて書くこととした。 ②会員の区分が何種類かある場合は、それぞれの助言の内容及び方法、報酬体系をすべて書くこととした。 ③レポート又は助言の日程や回数が決まっている場合は、そのことを具体的に書くこととした。
禁止行為が書いていない。	禁止行為の欄を設けるとともに、法律上、要求されている必要最小限の内容の文言を例示した。
クーリングオフの記述が簡単すぎて不十分。	法律上、要求されている必要最小限の内容で、かつ顧客にわかり易い文言のサンプルをいくつか例示した。

【証券投資顧問業法第15条に定める書面（契約時書面）について不備が多い事項と対応】

不備が多い事項	証券投資顧問業協会の対応
顧客がどの会員になったのかという会員区分が明記されていない。	顧客が何会員になったのかを明記する欄を設けた。
報酬額の算出について、契約資産額を前提とする場合、契約資産額が不明。	契約資産額の欄を設け、その額をきちんと書くこととした。
担当する分析者、助言者が誰かが不明。	顧客を担当する分析者、助言者を書く欄を設けるとともに、実際に顧客を担当する分析者、助言者の氏名を明記することとした。

(2) 米国の不動産投資顧問業のケースから参考としたこと

1) 米国の不動産投資顧問業者の概要

米国の不動産投資顧問業者は、不動産投資マネージャーと不動産投資アドバイザーに大別される。不動産投資マネージャーは自由裁量をもって顧客の資産を投資運用するのに対し、不動産投資アドバイザーは、自由裁量がない。従って、不動産投資マネージャーは株式や債券のマネージャーのように、買付・売却業務の一切を自己の判断で行っているのに対し、不動産投資アドバイザーは買付・売却のアドバイスをしてから、最終的な業務実行は投資家の判断を待ってからということになる。

2) 米国不動産投資顧問業の法的背景

①1940年投資顧問業法 (Investment Advisers Act of 1940)

米国の不動産投資顧問業者は、年金基金等の機関投資家との間で、直接、不動産投資顧問業務を行う場合、証券投資顧問業法上の登録が要求される場合がある。

これは、年金基金等の機関投資家が、従業員退職所得保証法（以下「ERISA法」という。）への適合補完や、不動産への投資が広義の有価証券投資の形態を取る場合（例えば、REIT株への投資）があるためである。この証券投資顧問業法自体は、厳しい適格要件や経歴制限を投資顧問会社に求めているわけではないが、毎年の証券取引委員会（SEC）による投資顧問会社の検査（報告書の提出）が、投資家にとって信用補完となっている。

②従業員退職所得保証法 (ERISA法: Employee Retirement Income Security Act of 1974)

ERISA法は、1974年に成立した米国連邦法で年金改革法とも呼ばれている。この法律は、企業年金の普及により社会的意義が大きくなった老後の保障制度に関し、年金の受給者を保護する目的で制定された。具体的には、従業員の年金加入資格、受給資格の付与、基金の設立、解散の際の保護を定めたほかに、資産運用についても、受託者の管理・運営を明確にし、資産運用の制限、制度内容などの開示についても詳細な規定を定めている。

米国不動産投資顧問業に関連しているのは、このERISA法において、以下の事項に該当する個人または団体は、従業員年金に対して受託者責任を負うものとされている部分である。

1. 資産運用に対する自由裁量を持っている場合
2. 報酬を対価として投資助言を行う場合
3. 資産に対する裁量権を持った責任を負っている場合

ERISA法においては、投資顧問・助言業務を行う者は、対象とする資産に対して受託者であると明文化され、かつ、1940年投資顧問業法に登録している投資顧問会社は、同法上の受託者責任を負うものとされている。

特に、ERISA法上の受託者となった場合の規定で影響が大きいのは、ブルーデントマンルール（同様な能力と専門性を持つ人間が各状況下において行使すると考えられる注意、技術、思慮、責任の履行）に反する投資行動から生じる全ての損失、罰則、利害関係は個人として賠償責任を負うという規定である。これにより、投資顧問会社の忠実義務は明確な

ものとなる。また、ERISA 法上の受託者は完全かつ公正な情報開示義務を負うという原則があるが、これについても近年、投資顧問会社まで適用されるようになってきている。

3) 米国不動産投資顧問契約で配慮されている点で参考とすること

米国の不動産投資顧問契約書において配慮されている点で、今回、参考とするのは、①利害の一致、②投資助言方法等の情報開示、③費用負担、④途中解約とその処理方法、⑤投資収益予測に関する定義の共有、に関する内容である。

①利害の一致に関する内容で参考とすること

米国では、投資家と不動産投資顧問会社の利害の一致についての配慮が最も具体的にみられるのは報酬形態である。近年、報酬形態は、運用資産額に対する一定の料率を乗じる形態から、両者の利害関係を一致させる実績・成功報酬主義に変化してきている。この実績・成功報酬主義は、投資家が自己の資産の運用・助言担当者の特定化を要求することで更に両者の利害の一致を明確にしている。

②投資助言方法等の情報開示で参考とすること

米国の不動産投資顧問業者は、不動産投資顧問契約書の中で、投資家に具体的な案件を助言する処理方法を明記しており、多くの場合、処理基準書等を別途契約書に添付している。

また、具体的な物件について助言する段階で添付しなくてはならない書類の明確化、投資家の特別な承認を得なければならない事項の特定とその処理方法などを明記することが多い。

③費用負担に関する内容で参考とすること

米国では、顧客の依頼を受けて調査した物件が実際には投資されなかった場合、その調査費用は投資家の負担とすることが多い。明確化が必要となるのは、顧客の明確な調査依頼前に物件を調査し、それが最終的に投資家によって投資されなかった場合、若しくは当該物件に投資できなかった場合の調査費用の帰属問題である。多くの場合、こうした費用に関するトラブル回避のために、事前調査のどの段階から投資家の費用負担となるか、またどのような費用をその対象とするかについて、契約書の中で明記するようになっている。

④途中解約とその処理方法で参考とすること

米国では、投資家が不動産投資顧問契約を理由の如何に関わらず30日間程度の事前通知をもって解約できるようにしている場合が多い。また、解約方法に関わらず、契約解約後の処理方法とその後の責任についても明記している。特に、テナントとの関係や賃料交渉経緯などは、その後の不動産運営・管理に影響を与えるため、記録等の提出が重要となっている。

⑤投資収益に関する定義の共有で参考とすること

米国の投資マネージャーは「インカムアプローチ」を用いたディスカウント・キャッシュフロー法（DCF法）と直接還元法（キャップレート）の二つの評価手法により投資判断を行うのが一般的である。このような手法を用いて投資評価・収益予想を行う場合、顧客との認識の違いによるトラブルを防止するため、投資収益を算出するための数値や計算式などの基礎条件を顧客との間で合意し、共有化しておくことが不可欠とされている。

4) 米国不動産投資顧問業の報酬形態で参考とすること

米国の不動産投資顧問会社は、先述したように、投資収益に基づいた報酬形態（インセンティブ型報酬形態）を採用することが多くなってきている。このインセンティブ型報酬体系を採用する場合、国債利回りのような指標を算出基準に用いることは、わが国のように不動産投資インデックスの整備が充分でないケースでは参考となる。

①米国不動産投資顧問がインセンティブ型報酬導入の経緯

米国の不動産投資顧問会社の報酬は、1980年後半から1990年前半に同国が経験した不動産不況を通じて大きく変化している。この不動産不況以前の投資顧問報酬は、受託資産額の一定割合を報酬としていた。しかし、その後、崩壊した不動産市場によって投資パフォーマンスが悪化しているにも関わらず、不動産投資顧問会社は資産規模に対する一定料率の報酬を受け取り続けていた。このため、ここ10年間で不動産投資顧問報酬はよりパフォーマンスに基づいた報酬形態（インセンティブ型報酬形態）へと変貌している。この報酬形態の目標は、投資家と投資顧問会社の経済的利益を同一線上に乗せることにある。良いパフォーマンスを残した投資顧問会社に高い報酬を還元し、パフォーマンスの悪い顧問会社の報酬を減じるということになる。

②インセンティブ型報酬形態の算定方法

インセンティブ型報酬形態の中心となるのが不動産収益率を加重平均して算出したNCREIFプロパティインデックスやIPDインデックスなど不動産投資のベンチマークに対するパフォーマンスで評価している。その他、国債利回りのような指標に対する超過収益率で評価する場合、あるいは、目標収益率を具体的数値で特定することもある。

なお、投資収益率の算定方法については、各物件が売却された時点で計算するケースや、特定の期間の鑑定価格を加味した総合収益率で計算する場合がある。

③インセンティブ型報酬組み立ての要件

インセンティブ型報酬形態を作り上げるのに必要な注意事項として、下記のようなものが指摘されている。

1. 投資家の投資目標と利益の相反がおきないことを最低基準とし、さらに目標達成にプラスに働く報酬形態であること。
2. 基準となるベンチマークは、達成可能かつ正当な（道理に適った）ものであること。
3. 優れたパフォーマンスに対する報酬であり、パフォーマンスの上昇に伴って報酬が増加する性格のものであること。
4. より良いパフォーマンスをもたらす動機づけを与えるよう、報酬は適当な期間毎に払われるべきであること。
5. 報酬モデルは、一般的に理解しやすい、一定の時間の経過に絶え得る普遍性を持ち、客観性に基づいたものであること。ただし、マーケットや投資家の投資目的に変更が生じた場合、適当に変更される必要もある。

(3) 投資対象物が不動産であることから留意すべきこと

不動産投資顧問業登録規程に基づく、不動産投資顧問契約は、投資対象が不動産に限定されているため、以下の点に留意する必要がある。

1) 助言内容の有効期限の重要性

不動産は、株式や債券等の有価証券のような公開市場ではなく、主に、相対市場で取引が行われている。顧客は、売却したい時点で売却すること、また、購入したい時点で購入することが困難であり、投資助言内容を即座に実行することができない場合が考えられる。よって、顧客にとっては、投資判断に関する助言が、その助言を実行に移そうとする時点で有効であるかが非常に重要である。そのため、不動産投資顧問業においては、助言内容の有効期限に関し、留意する必要がある。

2) 秘密保持の重要性

わが国の不動産市場は、相対取引を中心とする市場であるために、不動産に関する情報の多くは、一般に入手困難であり、また、関連情報も十分な公開情報が整備されていない。

よって、不動産の売却情報や購入情報だけでなく、不動産投資顧問業者が顧客に提供する不動産価格などの助言内容が顧客により不当に使用された場合、不動産市場に対して、売り惜しみや買い進みを誘発し、適正な不動産価格形成を妨げる可能性がある。また、わが国では賃貸借等の不動産取引において、賃料等の守秘義務を課すようなケースも多く見られる。そのため、不動産投資顧問業においては、顧客の情報や不動産投資顧問業者の助言内容の秘密保持に留意する必要がある。

3) 助言の有効性判断に関する情報提供

株式や債券等の有価証券に比べ、不動産は投資の成否を判断するための十分な公開情報がなく、顧客自身が不動産投資顧問業者の投資助言の有効性を認識できない場合がある。そのため、不動産投資顧問業者は、顧客が助言の有効性を判断できるように、評価方法を明確にした不動産価格等の情報を適宜、提供する必要がある。

不動産価格を評価する方法は、特定有価証券の内容等の開示に関する総理府令に基づく有価証券届出書・有価証券報告書で使用されている「鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格その他これらに準じて公正と認められる価格」が参考となる。

4) インセンティブ型報酬における成功基準の設定

不動産投資に限らず、わが国においてインセンティブ型報酬は一般的ではなく、歴史も浅い。成功報酬の判定基準等が明確でない場合、有効な助言を行ったにもかかわらず、その有効性の判定を巡って顧客とトラブルになることも想定される。顧客と不動産投資顧問業者の利害を一致させる成功報酬体系を採用する場合、成功の基準を設定し、事前に合意しておく必要がある。

3. 不動産投資顧問契約（投資助言契約）＜案＞に盛り込む内容

先述した「2. 不動産投資顧問契約（投資助言契約）＜案＞作成における留意事項の抽出」において、証券投資顧問業と米国不動産投資顧問業から参考となる事項、また、投資対象物が不動産であることから留意すべき事項から、不動産投資顧問契約（投資助言契約）＜案＞に盛り込むべき内容は、以下のとおりである。

証券投資顧問業のケースから参考とすること

- | |
|------------------------------------------------------------------------------|
| ①契約解除（クーリングオフ）と契約解約に関する規定
②業務内容・期間及びそれに対応した報酬にする規定
③業務範囲と責任の限定を明確にする規定 |
|------------------------------------------------------------------------------|

米国不動産投資顧問業のケースから参考とすること

- | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 顧客との利害を一致させるための報酬体系
② 投資助言方法等の情報開示
③ 投資助言に関わる費用の種類・発生時期の明記
④ 途中解約とその処理方法
⑤ 投資収益に関する定義の共有 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

投資対象物が不動産であることから留意すべき事項から参考とすること

- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| ①助言内容の有効期限
②顧客の情報や不動産投資顧問業者の助言内容の秘密保持
③助言の有効性判断に関する情報提供
④インセンティブ型報酬における成功基準の設定 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|

以上から、不動産投資顧問契約（投資助言契約）＜案＞に盛り込むべき内容として、①情報開示、②業務範囲と責任の限定、③報酬体系、④費用負担、⑤秘密の保持、⑥契約の解除（クーリングオフ）、⑦クーリングオフ期間を超える解約、⑧助言の有効期限 を選択する。

【不動産投資顧問契約（投資助言契約）＜案＞に盛り込むべき内容】

- | |
|------------------|
| ①助言に関する情報開示 |
| ②業務範囲と責任の限定 |
| ③報酬体系 |
| ④費用負担 |
| ⑤秘密の保持 |
| ⑥契約の解除（クーリングオフ） |
| ⑦クーリングオフ期間を超える解約 |
| ⑧助言の有効期限 |

- 助言に関する情報開示の規定は、顧客の保護及び顧客とのトラブルを未然に回避する有効な手段として重要である。
- 業務範囲と責任の限定に関する規定は、投資結果に伴う顧客と不動産投資顧問業者のトラブル回避に重要である。
- 報酬体系に関する規定は、顧客との利害を一致させるインセンティブ型報酬を含め、わが国の不動産顧問業で採用する報酬体系毎にその内容を明確にすることが重要である。
- 費用負担に関する規定は、投資助言に関わる費用の種類や費用発生段階の明確化などが、顧客と不動産投資顧問業者のトラブル回避のために重要となる。
- 秘密の保持に関する規定は、適正な不動産投資市場の形成のために重要である。
- 契約の解除（クーリングオフ）及びクーリングオフ期間を超える解約に関する規定は、契約解除及び解約に関する精算を含め、途中解約に関するトラブル回避のために重要である。
- 助言の有効期限に関する規定は、顧客が助言内容を即座に実行できないケースのある不動産においては、重要である。

4. 不動産投資顧問契約（投資助言契約）〈案〉の条文の主な検討事項

（1）助言に関する情報開示の規定の検討

〈関連条文：第2条（助言の内容及び方法）、助言内容細目〉

不動産投資顧問業務における情報開示は、「収集した情報の開示」と「収集された情報の処理方法及び判断基準の開示」に分けられる。いずれの内容も助言の内容及び方法と関連が深く、具体的に記載する際には、別紙助言細目に詳細を明記することが分かり易い。これらの記載内容は、登記簿など公的な書類以外は、プロパティタイプ毎、物件毎に相違しており、標準的な形式はない。そのため、契約当事者が協議の上で決定する必要がある。

情報開示は、顧客の保護及び、顧客とのトラブルを未然に回避する有効な手段であり、米国の不動産投資顧問契約においては、契約書に添付する形式で、投資判断に必要とされる書類、顧客の承諾が必要な書類、情報の処理方法などを明記しており、本契約書でもこうした形式の踏襲すべきである。

（2）業務範囲と責任の限定に関する規定の検討

〈関連条文：第9条（自己責任の原則・責任の限定）〉

顧客の投資結果に伴う不動産投資顧問業者のトラブルを回避するためには、不動産投資顧問業者の業務範囲と責任の限定を明記する必要がある。

わが国の一般不動産投資顧問業の業務は、投資判断に関する助言に限定され（本規程第2条第3項）、助言は顧客の投資を拘束せず、投資は顧客の判断で行われる。

よって、不動産投資顧問業者は、当該業務を公正、かつ的確に遂行できる知識及び経験を有するものとして、忠実に業務を行った場合（故意又は過失があった場合は除く）は、助言により顧客が損失を被っても、その責任は及ばないこととなる。

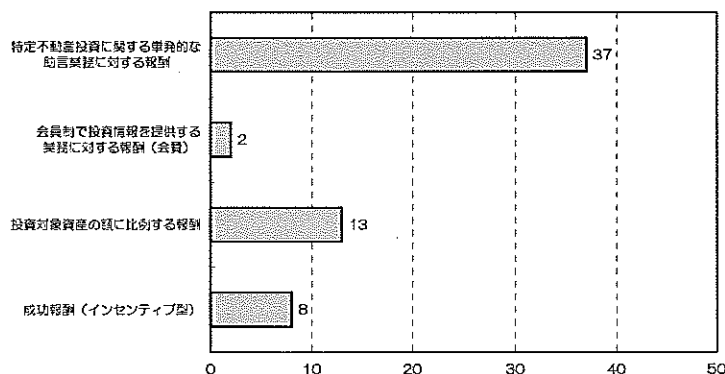
（3）想定すべき報酬体系と報酬規定の検討

〈関連条文：第8条（報酬の額及び支払いの時期）、別紙報酬規定〉

現状、わが国の不動産投資顧問業の現状を踏まえて以下の4タイプの報酬体系を想定し、これらについて個別に検討する。

- 特定不動産投資に関する単発的な助言業務に対する報酬
- 会員制で投資情報を提供する業務に対する報酬（会費）
- 投資対象資産の額に比例する報酬
- 成功報酬（インセンティブ型）

■一般不動産投資顧問業 登録業者（法人のみ）の報酬体系
（登録番号順で、50法人の集計結果；複数回答含む）



報酬体系	採用件数	採用率 (採用件数÷50)
特定不動産投資に関する単発的な助言業務に対する報酬	37	74.0%
会員制で投資情報を提供する業務に対する報酬（会費）	2	4.0%
投資対象資産の額に比例する報酬	13	26.0%
成功報酬（インセンティブ型）	8	16.0%

資料：不動産投資顧問業データベース（<http://www.lij.jp/>）の検索結果をもとに集計

1) 特定不動産投資に関する単発的な業務に対する報酬

特定の不動産に関する売買、賃貸、交換に対し、助言を行う業務報酬である。わが国では、不動産コンサルティング業務報酬と類似している。不動産コンサルティング業務の報酬内容は、実費（経費、特別経費）、人件費、技術料に大別される。実費（経費、特別経費）、人件費については、算定根拠を明らかにし、各項目を積算することにより求められる。技術料に関しては、人件費に一定の料率を乗じる方法や一定額を用いることが考えられるが、業界内の標準的なものは存在せず、一般的には、直接人件費に一定料率を乗じたものとなっている。この一定料率は、案件毎に地域、業者の組織形態や規模、業務内容、受注ルート、技能者の経験年数などにより相違する。

よって、わが国の不動産投資顧問業の報酬に関しては、契約締結前に明確に顧客に対し、報酬額又は料率を提示し、顧客が理解し、且つ、合意の上で、不動産投資顧問契約を締結するというプロセスを厳格に実施することが望ましい。

2) 会員制で投資情報を提供する業務に対する報酬（会費）

会員制の下で継続した投資情報を提供することによる報酬体系は、証券投資顧問の助言業務に多く見受けられる。この報酬は、通常3ヶ月、6ヶ月、1年等の期間単位の契約で、会費は業者毎に設定されており、特に業界の標準的な料金体系は存在しない。また、通常、

会費は、契約締結時に支払う前払い方式で、顧客は追加料金を支払うことはない。

3) 投資対象資産額に基づく報酬

投資対象資産額に基づく報酬体系は、契約資産額の規模に応じて一定料率を乗じ算出する方式が一般的であり、不動産投資顧問業者においては、この報酬体系を設定するケースが多い。なお、料率に関しては、業者毎に設定されている。

この方式で問題となるのは、契約資産額を確定させる方法である。わが国の不動産投資顧問業では、契約資産額を確定させる方法として、鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格、その他これらに準じて公正と認められる価格を利用することが考えられる。

■投資対象資産額に基づく報酬体系の表記例

契 約 資 産 額	報 酬 料 率
1 億円までの部分	年 0.30%
1 億円超 10 億円までの部分	年 0.20%
10 億円超 20 億円までの部分	年 0.15%
20 億円超 50 億円までの部分	年 0.10%
50 億円超の部分	年 0.05%

4) 成功報酬（インセンティブ型）

成功報酬体系は、証券投資顧問業、米国の不動産投資顧問業で広く使われている。わが国の不動産投資顧問業者についても、この報酬体系を前提としているケースがある。

成功報酬体系の利点は、不動産投資顧問業者と顧客の利害関係が一致することであり、不動産投資顧問業者が報酬額を引き上げるために、いたずらに資産総額を増大させること、あるいは、顧客に多くの損失（含み損）を与える一方で、多額の報酬を受け取るという構造は抑止される。この成功報酬体系では、成功の判定基準の設定が不可欠であり、投資不動産の利回りがこの判定基準をどれだけ上回るかを見て、投資の良否を公正且つ客観的に判断する必要がある。

判定基準に関しては、大別するとインデックスを利用する方法とハードルレートを設定する方法がある。インデックスとしては、わが国の株式市場では、日経225やTOPIX等の指標があり、また、欧米の不動産投資市場には、NCRIFインデックス（米国）、IPDインデックス（英国）等がある。ハードルレートは、顧客が他の資産との比較のなかで、例えば、「10年物米国財務省債券利率+2%」というように、双方合意の上で設定することとなる。報酬額は、投資不動産の利回りがこれらの基準を上回った場合に、超過部分に一定の料率を乗じて算出されることとなる。

成功報酬を設定する場合、判定基準の決定の前に、まず、投資不動産の利回りについての定義を明確にする必要がある。利回り算定の前提となる投資不動産の資産価値・評価期

間等が定まらなければ、いかに適切な判断基準の設定がなされようとも成功報酬は機能しない。また、投資助言業務においては、投資の最終判断は投資家に委ねられており、投資の成功が有効な助言によるものであるかどうかの立証が難しいという問題点もある。

■米国不動産投資顧問業の成功報酬の表記例

パフォーマンス（年間利回り）	報酬率
NCREIF インデックス未満	0
NCREIF インデックス以上+4%未満	NCREIF 超過収益の10%
NCREIF インデックス+4%以上	上記に加え、更なる超過収益分に15%

■証券投資顧問業の表記例

①ベンチマーク比プラスの場合 規定報酬額+契約資産額×対ベンチマーク超過分（%）×1/3 ただし、最高限度は契約資産の1%とする。
②ベンチマーク比マイナスの場合 規定報酬額-契約資産額×対ベンチマーク不足分（%）×1/3 ただし、最低限度は契約資産の0.2%とする。

(4) 費用負担に関する規定の検討

<関連条文：第8条（報酬の額及び支払いの時期）、別紙報酬規定>

本規定の記載内容は、調査費用の発生時期と調査費用の種類であり、多くの場合、報酬規定の一部に含まれる。

調査にかかわる費用は、委託者である顧客が不動産投資顧問業者に支払う報酬の一部として負担するが多い。その際、調査費用の発生時期と調査費用の種類が曖昧になると予測される場合は、費用の詳細を明記しておくことが望ましい。

(5) 秘密の保持に関する規定の検討

<関連条文：第5条（秘密の保持）>

本規定の秘密とは、不動産投資顧問業務で知り得た顧客の情報に関する秘密と不動産投資顧問業者が顧客に提供する助言内容の秘密に分けられる。

不動産投資顧問業務で知り得た顧客の情報に関する秘密保持は、一般に守秘義務として扱われる。米国においては、この守秘義務の厳格さが業者の信用の向上と業務の拡大に寄与しているとも言われており、わが国の不動産投資顧問業によって非常に重要な規定である。

また、不動産投資顧問業者が顧客に提供する助言内容は、顧客本人の利用は当然妨げないが、無断で第三者に伝達する等の使用は、不動産投資顧問業者が投資判断に有用な情報提供を行おうとするインセンティブを低下させるため、不動産投資顧問業の健全な育成を妨げるだけでなく、伝達された情報が売り惜しみや買い進みを誘発し、適正な不動産価格

形成を妨げる可能性が生じる懸念があるため、第三者に対して秘密情報することが望ましい。

(6) 契約の解除（クーリングオフ）に関する規定の検討

<関連条文：第11条（書面による契約解約及び解除）、別紙契約の解約及び解除時の報酬規定>

顧客保護の観点から、ある一定期間内に限り、顧客から一方的に契約の解除ができる制度を「クーリングオフ」という。この制度は、証券投資顧問業法でも、また、宅地建物取引業法でも存在する。不動産投資顧問業登録規程においても、第17条において同様の記載がある。宅地建物取引業法では、クーリングオフの目的を事務所等以外の場所で取引を行う場合の消費者保護を目的としているが、不動産投資顧問業登録規程では、投資助言契約の性質上、助言内容がどのようなものであるか事前には必ずしも明確でないため、契約関係から離脱する権利を顧客に保証したものである。

なお、顧客が一方的に解除できる期間に関しては、一般的に統一されていないが、不動産を取り扱う宅地建物取引業法では、「8日」、証券投資顧問業法では「10日」がクーリングオフ期間となっている。

また、不動産投資顧問業者の助言業務の場合、訪問販売による物品とは相違し、過去に戻って助言内容の返還ができないため、クーリングオフ期間中の契約解除に伴う一定の損害賠償又は違約金の請求を想定すべきである。

(7) クーリングオフ期間を超える解約に関する規定の検討

<関連条文：第11条（書面による契約解約及び解除）、別紙契約の解約及び解除時の報酬規定>

クーリングオフ期間を超える解約は、証券投資顧問業では、顧客、業者ともに解約可能であり、解約日の1か月前が解約予告期間として一般的である。米国の不動産投資顧問業でも、顧客、業者ともに解約可能であり、顧客からの解約は概ね30日前、業者からの解約は概ね6ヶ月前を解約予告期間としている。

わが国の不動産投資顧問業も、助言業務としては、証券投資顧問業、米国の不動産投資顧問業と同じであるので、顧客、業者双方からの解約を可能とすることが望ましい。

また、解約予告期間は、日本の不動産市場の商慣行を見ると、テナント（借家人）の解約予告が、オフィスビルの場合は解約日の6ヶ月前、住宅の場合は解約日の1ヶ月前であり、プロパティタイプ別に相違している。そのため、わが国の不動産投資顧問契約の解約予告期間は、投資対象とされる不動産のタイプやテナント（借家人）との賃貸借契約の内容に応じて、顧客と合意の上、期間設定することが望ましい。

(8) 助言内容の有効期限に関する規定の検討

<関連条文：第7条（助言内容の有効期限）>

証券投資顧問業は、助言内容の有効期限を契約期間内としている。これは、証券投資顧問業者の取り扱う株式などに公開取引市場が存在するため、証券投資顧問業者の提供する助言内容に基づく投資を即座に実行することが可能であり、また、価格変動を確認し、顧

客が自ら助言の有効性を判断できるためである。

しかし、不動産は流動性が低く、不動産投資顧問業者の提供する助言内容を即座に実行することが困難な場合が多い。また、顧客は、不動産価格の変動を容易に確認できない。

そのため、不動産投資顧問業務における助言の有効期限は、不動産投資顧問業者が助言に際して指定した期間若しくは、多少曖昧となるが、その助言の根拠となる不動産市況や経済環境が変化し、その変化が明らかに助言内容に影響を及ぼすと思われるまでの合理的期間内と規定することが望ましいと考える。

5. 不動産投資顧問契約（投資助言契約）〈案〉等の条文検討

(1) 契約前に交付する書面（不動産投資顧問業登録規程第15条に基づく書面）の検討
不動産投資顧問業登録規程（以下 本規程という。）第15条により、不動産投資顧問業者は、顧客が十分な判断のもとに業者を選択できるように以下の事項を書面に明記し、不動産投資顧問契約締結前に、これを交付するよう求められている。

この書面の交付により、顧客は、不動産投資顧問業者の概要や不動産投資顧問契約の諸条件、禁止事項などを契約前に知ることができる。但し、下記第15条第6項の判断業務統括者は、投資一任業務にのみ存在しているので、ここでは記載しない。

契約締結前書面に盛り込む内容（不動産投資顧問業登録規程 第15条）

（契約締結前の書面の交付）

第15条 不動産投資顧問業者は、不動産投資顧問契約を締結しようとするときは、その申込者に対し、次に掲げる事項を明らかにする書面を事前に顧客に交付するものとする。

- 一 不動産投資顧問業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに登録番号
- 二 報酬に関する事項
- 三 第17条、第20条及び第21条の規定に関する事項
- 四 法人である場合においては、その資本金額（出資総額を含む。）、その役員の氏名並びにその主要株主の商号、名称又は氏名
- 五 顧客に対する投資助言業務の用に供する目的で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（以下「分析者等」という。）及び当該投資判断に基づく助言を行う者（次条第四号において「助言を行う者」という。）の氏名並びに助言の内容及び方法
- 六 判断業務統括者のうち投資判断に係る業務を統括する者の氏名並びに投資の方法及び取引の種類並びに投資判断の一任の範囲及び投資の実行に関する事項
- 七 不動産投資顧問業者登録簿の閲覧及び営業報告書の閲覧に関する事項

なお、上記第15条3項にかかげる規程の以下のとおりである。

（書面による解除）

第17条 不動産投資顧問業者は、投資助言契約を締結しようとするときは、当該契約において、次に掲げる事項を約するものとする。

- 一 顧客は、相当の期間を経過するまでの間、書面により契約の解除を行うことができること。
- 二 前号の契約の解除は、その契約の解除を行う旨の書面を発した時に、その効力を生ずること。
- 三 不動産投資顧問業者は、第一号の規定による契約の解除があった場合には、解除ま

での期間に相当する報酬額として次に定める額を超えてその契約の解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができないこと

イ 第二号に規定する時（以下「解除時」という。）までに助言を行わなかった場合
投資助言契約の締結のために通常要する費用の額

ロ 投資助言契約により報酬額を助言の回数に応じて算定することとしている場合（イに掲げる場合を除く。）不動産投資顧問業者が解除時までに行った助言の回数に応じて算定した額（その額が、当該投資顧問業者の助言に対する報酬として社会通念上相当であると認められる金額を超える場合においては、その超える部分の額を控除した額）

ハ イ及びロに掲げる場合以外の場合 投資助言契約の契約期間の全期間に係る報酬額を当該契約期間の総日数（解除時において当該契約期間の終期が確定していない場合においては、365日であるものとみなす。）で除した金額に、第16条の書面を受領した日から解除時までの日数を乗じた額（その額が、当該不動産投資顧問業者の助言に対する報酬として社会通念上相当であると認められる金額を超える場合においては、その超える部分の額を控除した額）

（金銭又は有価証券の預託の受入れ等の禁止）

第20条 不動産投資顧問業者は、いかなる名目によるかを問わず、その行う不動産投資顧問業に関して、顧客から金銭若しくは有価証券の預託を受け、又は当該不動産投資顧問業者と密接な関係を有する者（当該不動産投資顧問業者の配偶者、三親等以内の血族及び姻族並びに役員及び使用人、株式等の所有その他の方法により当該不動産投資顧問業者の経営を実質的に支配している者並びに株式等の所有その他の方法により当該不動産投資顧問業者によってその経営が実質的に支配されている法人をいう。）に顧客の金銭若しくは有価証券を預託させないものとする。

（金銭又は有価証券の貸付け又は貸付けの媒介等の禁止）

第21条 不動産投資顧問業者は、その行う不動産投資顧問業に関して、顧客に対し金銭若しくは有価証券を貸し付け、又は顧客への第三者による金銭若しくは有価証券の貸付けにつき媒介、取次ぎ若しくは代理をしないものとする。

(2) 契約締結時に交付する書面（不動産投資顧問業登録規程第16条に基づく書面）の検討

不動産投資顧問業者の概要を確認し、当該契約の内容に関して、契約当事者が相互に十分な情報交換を行い、業務内容・業務方法、報酬などの条件に関して合意の上で契約締結を行うことが不可欠である。不動産投資顧問業登録規程においても、第16条で契約締結にあたり、以下の項目を書面に記載し、顧客に交付することが求められている。但し、下記第16条第5項の判断業務統括者は、投資一任業務にのみ存在しているため、ここでは記載しない。

■契約締結時の書面に盛り込む内容（不動産投資顧問業登録規程 第16条）

（契約締結時の書面の交付）

第16条 不動産投資顧問業者は、不動産投資顧問契約を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項についてその契約の内容を明らかにする書面を顧客に交付するものとする。

- 一 不動産投資顧問業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに登録番号
- 二 顧客の商号、名称又は氏名及び住所
- 三 契約年月日及び契約期間
- 四 分析者等及び助言を行う者の氏名並びに助言の内容及び方法
- 五 判断業務統括者のうち投資判断に係る業務を統括する者の氏名並びに投資判断の一任の範囲（投資一任契約に係る顧客の資産の内容及び金額を含む。）及び投資の実行に関する事項
- 六 報酬の額及び支払の時期
- 七 契約の解除に関する事項
- 八 賠償額の予定に関する定めがあるときは、その内容

(3) 不動産投資顧問契約（投資助言契約）＜案＞の検討

前章までに検討した内容をもとに、以下で不動産投資顧問契約（投資助言契約）＜案＞の各条文を作成する。

なお、以下の各条文は、弁護士（沖信・石原・清法律事務所 平石孝行弁護士）による内容及び表現のチェックを受けている。

前文

【契約書案文】

（ ）（以下「甲」という。）と（ ）（以下「乙」という。）とは、甲が乙に対価を支払って、乙から甲の不動産投資について、不動産の価値又は不動産の価値の分析に基づく投資判断（投資の対象となる不動産及びその価格並びにその取引の種類、方法及び時期についての判断をいう。以下「投資判断」という。）に関する助言サービスの供与を受けることに関し、次の契約を締結する。

【検討内容】

不動産投資顧問契約書（投資助言契約）＜案＞（以下本契約書という）の前文として、不動産投資顧問業者が顧客に対して不動産投資顧問業務を行うことを明記した。

不動産投資顧問業者の業務としては、不動産投資顧問業登録規程第2条第3項の内容に則して「不動産の価値又は不動産の価値の分析に基づく投資判断に関する助言」とした。

なお、本契約書では、乙が会社組織であることを前提とした。（関連条文5条第3項）

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資顧問契約書の場合

（ ）（以下甲という。）と（ ）（以下乙という。）とは、甲が乙に対価を支払って、乙から甲の有価証券投資について継続的に投資顧問サービスの供与を受けることに関し、次の契約を締結した。

第1条

【契約書案文】

(目的)

第1条 甲は、乙に対して、甲の投資判断に関し、対価を支払って、口頭、文書その他の方法により適切な助言を行うことを申し入れ、乙はこれを承諾する。

【検討内容】

第1条は、証券投資顧問契約書を参考に、本契約の目的のみを明記した。

参考とした証券投資顧問契約書には「法令の規定及び本契約の本旨に従い」と「甲のために忠実に投資顧問業を行う」が同じ条文に記載されているが、不動産投資顧問業は、新しい業態であるので、法令の遵守及び忠実義務の徹底を契約当事者に充分認識させることが重要である。よって、法令遵守及び忠実義務に関しては別条とし、第3条に明記した。

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資顧問契約書の場合

(目的)

第1条 甲は、自己の投資資産の運用に関し、乙から継続的に有用な情報の供与を受けることを乙に申し入れ、乙は法令の規定及び本契約の本旨に従い、甲のため忠実に投資顧問業を行うことを承諾した。

第2条

【契約書案文】

(助言の内容及び方法)

第2条 乙が本契約に基づき甲に対して行う投資判断に関する助言の具体的内容及び方法については、別紙1 助言内容細目に定める通りとする。

【別紙助言内容細目】

(1) 定期的に不動産投資情報の提供を行う業務の場合 (例示)

助言内容細目

別紙 1

第2条に定める投資判断に関する助言の具体的内容及び方法について、以下の通りとする。

1) レポート会員

毎月〇回レポートを送付する。

2) 相談会員

会員に対し、毎月〇回のレポートを送付するほか随時 (おおむね月〇回) 電話又は面談により助言を行う。また、会員から申出があった場合は、随時相談に応じる。

甲は_____会員とする

(2) 特定不動産への投資に対し、投資判断に関する助言・資料提供を行う業務の場合 (例示)

助言内容細目

別紙 1

第2条に定める投資判断に関する助言の具体的内容及び方法について、以下の通りとする。

1) 投資助言の対象となる不動産

*地番・住居表示など対象不動産を特定する事項を記載

2) 投資助言の業務内容

① 前1)の不動産取引 (売買・交換・賃借)に係る投資判断に関する助言及び助言理由の説明

② 前1)の不動産の投資判断 (投資適格性分析等に基づく)に関する資料の提供

3) 投資助言の方法

書面・その他 (具体的に資料名など記載: _____)

(3) 特定不動産の運用に関し、継続的な助言・資料提供を行う業務の場合（例示）

助言内容細目

別紙 1

第2条に定める投資判断に関する助言の具体的内容及び方法について、以下の通りとする。

1) 投資助言の対象となる不動産

* 地番・住居表示など対象不動産を特定する事項を記載

2) 投資助言の業務内容

① 前1) の不動産の運用に係る助言及び助言理由の説明

② 前1) の不動産の投資適格性に関する資料の提供

3) 投資助言の方法

書面・その他（具体的に資料名など記載：)

(4) 不動産ファンドに関し、継続的な助言・資料提供を行う業務の場合（例示）

助言内容細目

別紙 1

第2条に定める投資判断に関する助言の具体的内容及び方法について、以下の通りとする。

1) 投資助言の対象となる不動産ファンド

* 不動産ファンドの概要を記載

2) 投資助言の業務内容

① 前1) の不動産ファンドを構成する不動産の運用に係る助言及び助言理由の説明

② 前1) の不動産ファンドの不動産取引（売買・交換・賃借）に係る投資判断に関する助言及び助言理由の説明

③ 前①②に関する資料の提供

3) 投資助言の方法

書面・その他（具体的に資料名など記載：)

【検討内容】

第2条には、助言の内容及び方法を明記した。

助言の具体的な内容及び方法に関しては様々なケースが想定されるため、ここでは、別紙助言内容細目に定めることとした。

不動産投資顧問業者の行う助言の内容及び方法は、不動産投資顧問業登録業者に対するヒアリング結果等より、主として以下の4つ業務が想定されるため、別紙助言内容細目に例示した。

- (1) 定期的に不動産投資情報の提供を行う業務
- (2) 特定不動産への投資に対し、投資判断に関する助言・資料提供を行う業務
- (3) 特定不動産の運用に関し、継続的な助言・資料提供を行う業務
- (4) 不動産ファンドに対し、継続的な助言・資料提供を行う業務

(2)(3)(4)の業務に関しては、証券投資顧問業契約書において記載されている助言業務の内容、助言の方法に加えて、投資助言の対象となる不動産もしくは、不動産ファンドを特定する地番、住居表示などを記載することとした。

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資顧問契約書の場合

(助言の内容及び方法)

第2条 乙は、国内の有価証券の価値等又はこれらの価値等の分析に基づく投資判断に関し、甲に対して下記の方法により助言を行うものとする。(注9)

(注9)

本文の「下記の方法」については、契約内容によっていろいろの書き方がありますが、参考のために、A、B、Cの3例を掲げておきます。

A レポート会員……毎月〇回レポートを送付する。

相談会員……会員に対し、毎月〇回のレポートを送付するほか随時（おおむね月〇回）電話又は面談により助言を行う。また、会員から申出があった場合は、随時相談に応じる。

甲は_____会員とする。

B 第3条に記載した契約資産額に対して、随時、運用の助言を行う。

C 甲が信託銀行と特定金銭信託契約（金銭信託以外の信託契約を含む）を締結している信託財産について、随時、運用の助言を行う。

証券投資顧問契約書の場合

第2条 投資顧問サービスの内容・方法

1. 乙が甲に提供する投資顧問サービスの内容は次の通りとします。
 - ① 投資資産の運用につき継続的な助言を行うこと。
 - ② 投資資産の運用につき定期的に報告を行うこと。
2. 乙が甲に提供する助言の内容及び方法は本契約末尾添付の「=ご契約にあたってのご注意=」 1. [ご契約に関する事項] 該当箇所に記載のとおりとします。

* 1. [ご契約に関する事項] 該当箇所

助言の内容及び取引の種類

- (1) 投資資産の運用につき、有価証券の価値等又は有価証券の価値等の分析に基づく投資判断に関し、継続的な助言を行います。
- (2) 投資判断の内容は、有価証券の種類、銘柄、数および価格並びに売買の別、方法及び時期について、証券先物取引（有価証券先物取引、有価証券指数等先物取引、有価証券オプション取引、外国市場証券先物取引）にあつては行うべき取引の内容および時期とします。
- (3) 方法 1. 電話 2. FAX 3. 文書 4.
（*注 該当項目を○で囲む。4.については具体的に）

第3条

【契約書案文】

(忠実義務)

第3条 乙は、法令、不動産投資顧問業登録規程（平成12年 建設省告示1828号）及び本契約の本旨に従い、甲のために忠実に不動産投資顧問業務を行うものとする。

【検討内容】

第3条には、忠実義務を明記した。

米国においては、特に不動産投資顧問業者が年金基金の資産の受託者となる場合、忠実義務に関し厳格な規定があり、これを遵守することにより、米国の不動産投資顧問業者は社会的信用を獲得している。

わが国の不動産投資顧問業は、新たな業態であり、今後、不動産投資顧問業者が忠実に業務を遂行することにより、社会的な信頼性を高めていく必要がある。

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資顧問契約書の場合

(目的)

第1条 甲は、自己の投資資産の運用に関し、乙から継続的に有用な情報の供与を受けることを乙に申し入れ、乙は法令の規定及び本契約の本旨に従い、甲のため忠実に投資顧問業を行うことを承諾した。

第4条

【契約書案文】

(投資助言者の変更通知)

第4条 乙は、不動産投資顧問業登録規程第16条に基づいて甲に対して交付した「不動産投資顧問契約の概要(契約締結時に交付する書面)」に記載した「お客様に対する投資助言業務の用に供する目的で不動産価値の分析又は当該分析に基づき投資判断を行う者」及び「当該投資判断に基づく助言を行う者」(以下総称して「投資助言者」という。)を変更する場合には、あらかじめ変更内容を記載した書面にて甲に通知しなければならない。

【検討内容】

第4条には、投資助言者の変更通知について明記した。

不動産投資顧問契約においては、投資助言を行う担当者を特定することは、顧客にとって重要事項である。

しかし、不動産投資顧問業者が会社組織として運営されている場合、社内の人事異動等により、必ずしも同一の人物を継続して投資助言者に固定することができない。

よって、投資助言者に関しては、あらかじめ顧客に対し通知することにより、変更を可能とした。

なお、投資助言者の変更に対し、顧客が不満をもち、不動産投資顧問業者との信頼関係を維持できないと判断すれば、顧客は、本契約9条1項により、契約を解約することが可能である。

【参考にした他業の契約書条文など】

特に参考とした条文等はない。

第5条

【契約書案文】

(秘密の保持)

第5条 本契約に基づいて甲が乙に対して開示した情報のうち、甲の資産状況、負債状況、その他甲の個人情報又は営業秘密に関するものは、その形態の如何を問わず、すべて秘密情報（以下「本件秘密情報」という。）として扱われるものとする。ただし、乙が、甲から開示される以前にすでに合法的に保有していたと証明できる情報及び開示された段階で既に公知の事実となっていた情報はこの限りでない。

2 乙は、本契約の契約期間中であるとその後であるを問わず、本件秘密情報を秘密として厳格に保持する義務を負い、直接・間接を問わず、また、書面によると口頭によるとを問わず、第三者に開示し、又は本契約の目的以外に使用してはならない。

3 乙は、社内において、本件秘密情報を秘密として厳重な取扱いをするよう徹底した措置を採るものとし、本件秘密情報を閲覧、使用、管理又は保存することを認める役員及び従業員に対しても、本件秘密情報を秘密として保持させなければならない。

4 乙は、その役員又は従業員が退職する際、それらの者に、退職後も本件秘密情報に対する守秘義務を遵守させるよう最大限の努力をしなければならない。

5 甲は、乙の承諾なくして乙の投資判断に関する助言サービスを第三者と共同して利用してはならない。

【検討内容】

第5条には、本契約に係わる秘密の保持の内容を明記した。

不動産投資顧問業者が投資助言業務を遂行する場合、不動産投資顧問業者に、当該業務において知り得た顧客に関する全て情報に関して、厳格な守秘義務を課す必要があり、明文化した。

また、不動産投資顧問業者からの助言内容を顧客が無断で第三者に伝達することは、不動産投資顧問業者の情報提供のインセンティブを低下させ、不動産投資顧問業の健全な発達を妨げる懸念がある。よって、不動産投資顧問業登録規程に特段の定めはないが、顧客が第三者と共同してこの助言内容を利用することを禁じた。

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資顧問契約書の場合

(秘密の保持)

第4条 乙は、この契約に関連して知り得た甲の財産状況その他の事情については、秘密を厳守する。

2 甲は、投資顧問サービスの内容を第三者に洩らし、又は乙の承諾なくして乙の投資顧問サービスを第三者と共同して利用してはならない。

第6条

【契約書案文】

(一部業務の再委託)

第6条 乙は、本契約に基づく投資判断に関する助言業務の全部又は一部を第三者に再委託することはできない。ただし、甲の事前の書面による同意がある場合にはこの限りでない。

2 乙は、前項但書に基づき投資判断に関する助言業務を第三者に再委託する場合には、本件秘密情報につき、第5条と同等の秘密保持義務を負わせなければならない。

【検討内容】

第6条には、一部業務の再委託について明記した。

不動産投資顧問業者は、不動産投資顧問業務に対する善管注意義務の一環として、単純な補助者として第三者を使う場合のぞき、助言業務を自ら履行しなければならない。原則は、第三者に助言業務の全部又は一部を再委託することはできない。

ただし、不動産投資顧問業者の行う助言業務の一部に、金融市場や海外不動産市場の調査分析などの類似事例調査業務や会員に対するレポート発送業務等の付随業務が含まれるケースもが想定される。

そのため、ここでは、顧客に事前合意を受けた場合にのみ、このような業務を第三者に再委託することを可能とした。

また、不動産投資顧問業者が、第三者に再委託する場合、受託者である第三者は、不動産投資顧問業者と同等の秘密保持義務を負うこととした。

【参考にした他業の契約書条文など】

特に参考とした条文等はない。

第7条

【契約書案文】

(助言内容の有効期限)

第7条 本契約に基づく乙の甲に対する不動産投資判断に関する助言は、当該助言が実施された時点の不動産市況及び経済環境などから乙によって個別具体的に判断されるものであるため、当該助言のときに乙が特に指定した期間内又はかかる指定がない場合には当該助言が乙から甲に対してなされたときから合理的期間内に限り有効とする。

【検討内容】

第7条には、助言内容の有効期限について明記した。

不動産投資顧問業者の助言内容の有効期限は、不動産投資顧問業者、顧客双方にとって重要である。

証券投資顧問業は、助言内容の有効期限を契約期間内としている。これは、証券投資顧問業者の取り扱う株式などに公開取引市場が存在するため、助言に基づく投資を即座に実行することが可能であり、また、価格変動を確認し、顧客が自ら助言の有効性を判断できるためである。

しかし、不動産は流動性が低く、助言内容を即座に実行することが困難な場合が多い。また、顧客が不動産価格の変動を容易に確認できない。そのため、不動産投資顧問業務における助言の有効期限は、不動産投資顧問業者が合理的に判断した期間若しくは、その助言の根拠となる不動産市況や経済環境が変化し、その変化が明らかに助言内容に影響を及ぼすと思われるまでの合理的期間内とした。

【参考にした他業の契約書条文など】

特に参考とした条文等はない。

第8条

【契約書案文】

(報酬の額及び支払いの時期)

第8条 甲は、以下のとおり、本契約に基づく乙の助言業務の報酬に消費税及び地方消費税を付して乙に支払うものとする。この支払は、乙の指定する銀行口座に送金して行う。ただし、送金手数料は甲の負担とする。

- | | |
|------------|-------------|
| 1) 報酬金額 | 金〇〇〇〇〇〇〇円 |
| 消費税及び地方消費税 | 金 〇〇〇円 |
| 2) 支払時期 | 平成〇〇年〇月〇日まで |

2 前項の詳細については、別紙2 報酬規定に定めるものとする。

【別紙報酬規定】

(1) 定期的に不動産投資情報の提供を行う業務の場合 (例示)

報酬規定

別紙 2

第8条より、甲が乙に支払う報酬の額は、以下のように定める。

- 1) 新規入会料 〇〇〇〇円
- 2) 情報提供料 〇〇〇〇円 (〇か月分)

(2) 特定不動産への投資に対し、投資判断に関する助言・資料提供を行う業務の場合 (例示)

報酬規定

別紙 2

第8条より、甲が乙に支払う報酬の額は、以下のように定める。

- 1) 報酬の額の算定式
報酬額＝直接人件費＋経費＋技術料＋特別経費

- 2) 直接人件費 〇〇〇〇円

助言業務に直接従事する担当者の本契約に基づく助言業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与、法定保険料等の人件費の一日当たりの額に、当該業務に従事する延べ日数を乗じた額の合計。

(次項につづく)

(前項のつづき)

3) 経費 〇〇〇〇円

本契約の直接経費と間接経費の合計。

直接経費とは、本契約に基づく、印刷製本費、複写費、資料調査費、旅費・交通費等の助言業務に関して直接必要となる経費の合計。

間接経費とは、本契約に基づく、不動産投資顧問業を運営していくために必要な人件費（上記の直接人件費は除く）、研究調査費、研修費、減価償却費、通信費、賃借料、消耗品費等の経費の合計。

4) 技術料 〇〇〇〇円

本契約に基づき、不動産投資にかかる助言業務、投資適格性分析業務において発揮される技術力、分析能力、業務経験、情報の蓄積などの対価とされる額。

5) 特別経費 〇〇〇〇円

本契約に基づき、出張旅費、宿泊料その他顧客から特別の依頼に基づいて必要となる費用（上記の直接人件費、経費を除く）の合計。

(3) 特定不動産の運用に関し、継続的な助言・資料提供を行う業務の場合（例示）

報酬規定

別紙 2

第8条より、甲が乙に支払う報酬の額は、以下のように定める。

1) 本契約に基づき、3) で算定される契約資産額に次号の報酬率を乗じて算定した金額を甲は乙に支払うものとする。

計算期間が1年未満の場合は、年365日の日割計算によるものとする。

2) 報酬率

契 約 資 産 額	報 酬 料 率
〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超の部分	年 〇〇%

3) 契約資産額の算定方法

* 顧客・不動産投資顧問業者間で合意した評価方法（例えば収益還元法）を記載。

【検討内容】

第8条には、報酬の額及び支払い時期を明記した。

報酬の算定方法などに関しては、業務内容により様々なケースが想定される。

- (1) 定期的に不動産投資情報の提供を行う業務の場合
- (2) 特定不動産への投資に対し、投資判断に関する助言・資料提供を行う業務の場合
- (3) 特定不動産の運用に関し、継続的な助言・資料提供を行う業務の場合

(1) 定期的に不動産投資情報の提供を行う業務の場合

当該業務は、会員に対し有償で情報提供を行う業務である。よって、報酬として「新規入会料」及び「情報提供料」を記載した。また、「情報提供料」には、情報提供期間を併記させることとした。

(2) 特定不動産への投資に対し、投資判断に関する助言・資料提供を行う業務の場合

当該業務は、既存の不動産コンサルティングの業務内容に類似している点もあり、不動産コンサルティング業務報酬にかかる算定方法に準拠した算定方式をとることとした。

(3) 特定不動産の運用に関し、継続的な助言・資料提供を行う業務の場合

当該業務に関しては、投資対象資産額に比例する報酬額の設定が適切と考える。この方式は、契約資産額の規模に応じて一定料率を乗じ算出される。

契約資産額を確定させる方法は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令に基づく有価証券届出書・有価証券報告書で使用されている「鑑定評価額、公示価格、路線価、販売公表価格、その他これらに準じて公正と認められる価格」を利用するものとした。

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資顧問契約書の場合

(報酬の額及び支払いの時期) (注11)

第5条 この投資顧問契約により甲が乙に支払う報酬の額は〇〇万円とする。

2 支払い方法は、次のとおりとする。

{甲乙間で取り決めようとしている支払い方法(分納の場合を含む。)を、具体的に明記する。}

(注11)

A 入会金がある場合は、その額を明記します。

B 契約資産額を前提に積算方式により報酬額を定める場合など報酬の額が一定の算式により算出されることとなっている場合は、その算出経過が明らかになるように記載します。

C 成功報酬制を採用している場合は、投資者の自己責任原則との関係で、トラブルが生じないよう細部について充分協議を行ってください。

記載に当っては、「〇〇万円」に代えて、「次の要領により算出した額」とし、登録申請書の「業務方法」欄に記載してある該当部分に従って、

- a 報酬額の算出基準（顧客の売買益の何パーセント等）
- b 売買損益額算出の基準（売買損益の認識基準（評価損益、売買手数料、有価証券取引税、配当金等の取扱い）、期間（1銘柄単位とするか、通年とするか）等）
- c 売買損が生じた場合の取扱い
- d 途中解約の場合の精算方法
- e 顧客の売買損益の把握方法
- f 契約期間満了時における未売却部分の取扱い

{例} 契約期間満了時において未売却部分が発生した場合においては、当日の終値をもって計算した評価損益を実現損益とみなして成功報酬を計算する。なお契約を継続する場合は、この限りではない。

- g 精算方法（端数の取扱い等）
等を正確に書きます。

第9条

【契約書案文】

(自己責任の原則・責任の限定)

第9条 不動産に対する投資判断は甲の意思に基づき、甲によって行われるものであり、乙の助言はいかなる場合でも甲を拘束し、又は甲の行う不動産取引（売買、交換及び賃貸をいう。）に関する一定の結果を保証するものではない。

2 甲が乙の助言に基づき不動産取引を行った結果損害が発生した場合でも、乙に故意又は過失がない限り、乙はその全部又は一部について責任を負わないものとする。

3 乙は、いかなる場合にも、あらかじめ甲の不動産取引の結果生じた損失の全部又は一部を負担することを約束しないものとする。

4 乙は、いかなる場合にも、甲が乙の助言に基づき行った不動産取引により生じた損失の全部又は一部を補填せず、又はその助言に係る不動産取引により生じた甲の利益に追加するために、甲若しくは第三者に対し、財産上の利益を提供せず、若しくは第三者をして提供させないものとする。ただし、乙の責に帰すべき事由による損失の全部又は一部を補填する場合を除く。

【検討内容】

第9条には、自己責任の原則と責任の限定の内容を明記した。

一般不動産投資顧問業者の業務範囲は、投資判断に関する助言に限定され、顧客の投資を拘束するものではない。よって、顧客は自己責任で投資を実行し、たとえ、その投資において損失が生じた場合にも、その責を不動産投資顧問業者に負わせることは適当ではないことを明文化した。

【参考にした他業の契約書条文など】

● 不動産投資顧問業登録規程 第23条

証券投資顧問契約書の場合

(運用の責任等)

第6条 投資資産の運用は、甲の意思に基づき、甲によって行われるものであり、乙の助言又は勧告は甲を拘束するものではない。

2 乙は、甲の投資資産における運用の結果生じた損害の全部若しくは一部の負担、又は甲に対する特別の利益の提供は行わないものとする。

第 10 条

【契約書案文】

(変更の通知)

第 10 条 甲及び乙は、住所、名称、連絡先その他本契約に関する事項について変更があったときは、速やかに相手方に書面で通知するものとする。

【検討内容】

第 10 条には、証券投資一任契約書を参考に、変更の通知に関する事項を記載した。

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資一任契約書の場合

(変更の通知)

第 12 条 甲及び乙は、住所、名称、連絡先その他この契約に影響を及ぼすような重要な事項について変更があったときは、速やかに相手方に書面で通知するとともに必要な手続きをとるものとする。

第 11 条

【契約書案文】

(書面による契約解約及び解除)

第 11 条 甲及び乙は、理由の如何にかかわらず、いつでも本契約を解約することができるものとする。ただし、その場合には、〇か月以上前に相手方に対して書面にてその旨の通知をしなければならない。

2 前項による契約の解約以外に、甲は、本契約書を受領した日から起算して 8 日を経過するまでの間、書面により、本契約の解除（以下「クーリングオフ」という。）を行うことができる。

3 クーリングオフは、本契約の解除を行う旨の乙に対する書面を発した時に、その効力が生じる。

4 本条第 1 項に基づく契約の解約又は本条第 2 項に基づく契約の解除があった場合には、甲は、契約の解約又は解除までの期間に相当する報酬額として、別紙 3 契約の解約及び解除時の報酬規定に従い計算した金額を、乙に支払うものとする。ただし、乙は、この金額を超えて、本契約の解約又は解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を甲に対して請求しないものとする。

【契約の解約及び解除時の報酬規定】

契約の解約及び解除時の報酬規定

別紙 3

第 11 条第 1 項に基づく契約の解約又は第 9 条第 2 項に基づく契約の解除があった場合の報酬は、以下の通りとする。

1) 契約の解約又は解除までの期間に相当する報酬額

①本契約の解約時又は解除時までに助言を行わなかった場合

本契約の締結のために通常要する費用の額

②本契約により報酬の額を助言の回数に応じて算定することとしている場合

乙が解約時又は解除時までに行った助言の回数に応じて算定した額（その額が、乙の助言に対する報酬として社会通念上相当であると認められる金額を超える場合にあっては、その超える部分の額を控除した額）

③前 2 号に掲げる場合以外の場合

本契約の契約期間の全期間に係る報酬額を本契約期間の総日数（解約時又は解除時において本契約期間の終期が確定していない場合にあっては、365 日であるものとみなす。）で除した金額に、契約締結時の書面を受領した日から解約時又は解除時までの日

数を乗じた額（その額が乙の助言に対する報酬として社会通念上相当であると認められる金額を超える場合にあっては、その超える部分の額を控除した額）

2) 第 11 条第 1 項に基づく契約の解約又は第 11 条第 2 項に基づく契約の解除以降の期間に相当する報酬額

本契約の解約又は解除があった場合において、契約に係る報酬の前払いを受けているときは、解約又は解除以降の期間に相当する報酬額として 前 1) の各号に定める金額を、本契約に係る報酬の前払いを受けた金額から減じ控除した額を、甲に返還しなければならない。

【検討内容】

第 11 条には、クーリングオフ期間を超える契約解約及びクーリングオフ期間中の契約解除について明記した。

不動産投資顧問業登録規程に、クーリングオフに関する規程（第 17 条）があり、本契約書に不可欠な条文である。

顧客が一方的に解約できる期間（日数）は、不動産投資顧問業登録規程には「相当の期間」と記載されているが、ここでは不動産を取り扱う宅地建物取引業法と同じ「8 日」を原則とした。

また、不動産投資顧問業者の助言業務の場合、訪問販売による物品とは相違し、過去に戻って助言内容の返還ができないため、本契約書では、クーリングオフ期間中の契約解除に伴う報酬の精算を可能とした。

クーリングオフ期間を超える契約解約は、証券投資顧問業では業者側の事情により、助言業務の遂行が困難となった場合などを考慮して、顧客と業者の双方が解約できる。

不動産投資顧問業者も、同様の事態が想定されるので、顧客と不動産投資顧問業者の双方から解約を可能とした。また、報酬の精算は、解約日までの助言業務に対する報酬を精算することとした。

解約予告の期間は、証券投資顧問業では 1 か月前としている。しかし、不動産の場合、商慣行上テナントの解約予告期間が相違しており、一律に解約予告期間を決定できないものと考え、契約当事者で決定するものとした。

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資顧問業の事前書面の場合

3. [書面による契約の解除]

(1) 投資顧問業者と投資顧問契約を締結した顧客は、投資顧問契約に係る書面を受領した日から起算して10日を経過するまでの間、書面によりその契約の解除（以下「クーリングオフ」という）を行うことができます。

(2) クーリングオフは、その契約の解除を行う旨の書面を発した時に、その効力が生じます。

証券投資顧問契約書の場合

(クーリングオフ期間経過後の契約解除) (注13)

第7条 法律による解除権の行使以外に、甲又は乙は、相手方に対する1か月前の文書により意思表示をして契約を解除することができるものとする。

2 この場合の契約解除に伴う報酬額の変更は、以下のとおりとする。

(前払いの場合には返還する金額の取り決め等を明記する。例えば日割り又は助言回数割り等)

(注13) 従来、クーリングオフ期間経過後の契約解除については、契約書に記載していない場合がありますが、顧客とのトラブルを防ぐために明記するようにして下さい。

契約解除の予告期間は、契約内容に応じて適宜定めて下さい。社会通念上妥当と思われる解約手数料を請求するときは、契約書に明記して下さい。

第 12 条

【契約書案文】

(契約の期間)

第 12 条 本契約に基づく契約期間は、次のとおりとする。

契約期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資顧問契約書の場合

(契約期間)

第 8 条 本契約に基づく契約期間は、次のとおりとする。

契約期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

第 13 条

【契約書案文】

(金銭又は有価証券の受け入れ又は貸し付け等の禁止)

第 13 条 乙は、いかなる名目によるかを問わず、不動産投資顧問業に関して、甲から金銭若しくは有価証券の預託を受けてはならない。

2 乙は、いかなる名目によるかを問わず、乙と密接な関係を有する者（乙の役員及び使用人、株式等の所有その他の方法により乙の経営を実質的に支配している者並びに株式等の所有その他の方法により乙によってその経営が実質的に支配されている法人をいう。）に甲の金銭若しくは有価証券を預託してはならない。

3 乙は、本契約に関して、甲に対して金銭若しくは有価証券の貸し付けを行わないものとする。

4 乙は、本契約に関して、甲への第三者による金銭若しくは有価証券の貸し付けにつき媒介、取り次ぎ若しくは代理を行わないものとする。

【参考にした他業の契約書条文など】

- 不動産投資顧問業登録規程 第 20 条及び第 21 条

第14条

【契約書案文】

(管轄裁判所)

第14条 甲及び乙は、万一本契約に関し紛争が生じた場合、〇〇地方裁判所又は〇〇簡易裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とすることを合意する。

【検討内容】

第14条は、管轄裁判所について明記した。

消費者保護の観点からは、一律に業者の指定する裁判管轄に固定せず、顧客と協議の上で、決定することが望ましいと考え、契約当事者で決定するものとした。

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資顧問契約書の場合

(管轄裁判所)

第11条 本契約に関するトラブルが発生した場合、乙の本店所在地の管轄する裁判所を甲乙の合意の裁判所とする。

第15条

【契約書案文】

(契約外事項の協議)

第15条 本契約に定めのない事項又は本契約の解釈について疑義が生じたときは、甲と乙は誠意を持って協議の上、その決定又は解決を図るものとする。

【参考にした他業の契約書条文など】

証券投資顧問契約書の場合

(契約外事項の協議)

第10条 本契約に定めのない事項又は本契約に定めた事項に関して疑義が生じたときは、甲乙誠意をもって協議し、解決を図るものとする。

【資料】

<目 次>

● 不動産投資顧問契約のご案内（案）（契約締結前の書面）	46
別紙 不動産投資顧問業者の報酬について	51
● 不動産投資顧問契約のご案内（案）（契約締結時に交付する書面）	54
● 不動産投資顧問契約書（投資助言契約）＜案＞	59
別紙1 助言内容細目	65
別紙2 報酬規定	69
別紙3 契約の解約及び解除時の報酬規定	72

不動産投資顧問契約のご案内（案）
（契約締結前の書面）

平成〇〇年〇〇月〇〇日

株式会社〇〇〇〇

不動産投資顧問契約のご案内

* この書面は不動産投資顧問業登録規程第 15 条に基づき、契約締結前にお客様に交付しなければならない「契約締結前の書面」です。この書面をよくお読みください。

1 当社の概要

1) 商号

2) 住所

3) 資本金

4) 役員の名 (平成〇〇年〇〇月〇〇日現在)

5) 主要株主 (上位〇〇社 平成〇〇年〇〇月〇〇日)

2 不動産投資顧問業者の登録

当社は「不動産投資顧問業登録規程」第 3 条 1 項の規定に基づき、(総合・一般) 不動産投資顧問業者として不動産投資顧問業を営んでいます。

不動産投資顧問業登録 (一般・総合) No.000123 (登録年月日)

3 不動産投資顧問契約に基づき投資助言等の業務を行うものの氏名

1) お客様に対する投資助言業務の用に供する目的で不動産価値の分析又は当該分析に基づき投資判断を行う者の氏名

〇〇 〇〇 (所属部署 役職名)

2) 当該投資判断に基づく助言を行う者の氏名

〇〇 〇〇 (所属部署 役職名)

4 投資助言の内容および方法

1) 投資助言の内容

- ・ 不動産の取引（売買・交換・賃借）に係る投資判断に関する助言および助言理由の説明を行います。
- ・ 不動産の投資判断（投資適格性分析等に基づく）に関する資料の提供を行います。

〔登録申請書の【業務の方法】欄に記載された事項をすべて列記すること

2) 投資助言の方法

- ・ 書面
- ・ その他（例えば、ファックスおよび電子メール）

3) 投資の方法及び取引の種類に関する事項

5 報酬に関する事項

* 「別紙 不動産投資顧問業者の報酬について」（本報告書では P51～P53）を参考に具体的に記載してください。

6 顧客および公衆に閲覧すべき事項

1) 不動産投資顧問業者登録簿の閲覧

当社にかかる不動産投資顧問業者登録簿は、国土交通省総合政策局不動産業課（電話番号:03-5253-8111）に備え置かれ、原本あるいはその写しを自由にご覧になれます。

（参考）不動産投資顧問業者登録簿については、国土交通省のホームページにおいても、不動産投資顧問業者を、条件を指定して検索できます。

2) 営業報告書の閲覧

当社の営業報告書は国土交通大臣に提出され、このうち、お客様の秘密を害するおそれのある事項及び当社の業務の遂行上不当な不利益を与えるおそれのある事項を除き投資者の保護に必要と認められる部分は、国土交通省総合政策局不動産業課においてその写しを自由にご覧になれます。

7 契約の解除（クーリングオフ）に関する事項

- 1) 当社と投資助言契約を締結したお客様は、投資助言契約に係る書面を受領した日から起算して8日を経過するまでの間、書面によりその契約の解除（以下「クーリングオフ」という）を行うことができます。
- 2) クーリングオフは、その契約の解除を行う旨の書面を発した時に、その効力が生じます。

8 契約の解除があった場合の報酬規定

当社は、クーリングオフがあった場合には、解除までの期間に相当する報酬額として、次に定める金額を超えてその契約の解除に伴う損害賠償または違約金の支払いを請求致しません。

1) 解除までの期間に相当する報酬額

①解除までに助言を行わなかった場合

投資助言契約の締結のために通常要する費用の額

②投資助言契約により報酬の額を助言の回数に応じて算定することとしている場合

当社が解除時までに行った助言の回数に応じて算定した額（その額が、当社の助言に対する報酬として社会通念上相当であると認められる金額を超える場合にあっては、その超える部分の額を控除した額）

③前2号に掲げる場合以外の場合

投資助言契約の契約期間の全期間に係る報酬額を当該契約期間の総日数（解除時において当該契約期間の終期が確定していない場合にあっては、365日であるものとみなします。次項において同じ）で除した金額に、契約締結時の書面を受領した日から解除時までの日数を乗じた額（その額が当社の助言に対する報酬として社会通念上相当であると認められる金額を超える場合にあっては、その超える部分の額を控除した額）

この計算において生じた1円未満の端数は切り捨てるものとします。

2) 解除時以降の期間に相当する報酬額

契約の解除があった場合において、契約に係る報酬の前払いを受けているときは、解除以降の期間に相当する報酬額として次の各号に定める金額をお客様に返還致します。

①前 1)①に掲げる場合

当該投資助言契約に係る報酬の前払いを受けた金額から同号に定める金

額を控除した額

②前 1)②に掲げる場合

当該投資助言契約に係る報酬の前払いを受けた金額から同号に定める金額を控除した額

③前 1)③に掲げる場合

当該投資助言契約に係る報酬の前払いを受けた金額から同号に定める金額を控除した額

9 金銭又は有価証券の預託の受け入れ等、貸し付け等に関する事項

1) 金銭又は有価証券の預託の受け入れの禁止

当社は、いかなる名目によるかを問わず、不動産投資顧問業に関して、お客様から金銭もしくは有価証券の預託を受け、又は当社と密接な関係を有する者（当社の役員及び使用人、株式等の所有その他の方法により当社の経営を実質的に支配している者並びに株式等の所有その他により当社によってその経営が実質的に支配されている法人をいいます）にお客様の金銭もしくは有価証券を預託させることは致しません。

2) 金銭又は有価証券の貸し付け又は貸し付けの媒介の禁止

当社は、不動産投資顧問業に関して、お客様に対し金銭又は有価証券の貸し付けをいたしません。また、当社は、不動産投資顧問業に関して、お客様への第三者による金銭又は有価証券の貸し付けにつき媒介、取り次ぎもしくは代理をいたしません。

以上

不動産投資顧問業者の報酬について

不動産投資顧問業者は、業務内容に則して以下例示のような報酬体系を具体的に記載してください。(ただし、報酬額の計算式、数値に関しては、不動産投資顧問業者と顧客との協議により決定されるものであり、この資料はそれを強制するものではありません。)

(1) 定期的に不動産投資情報の提供を行う業務の場合 (例示)

報酬一覧

- 1) 新規入会料 レポート会員：〇〇〇〇円
相談会員：〇〇〇〇円

2) 情報提供料

①レポート会員：

期間	情報提供料
〇か月	〇〇〇〇円
〇か月	〇〇〇〇円
〇か月	〇〇〇〇円

②相談会員

期間	情報提供料
〇か月	〇〇〇〇円
〇か月	〇〇〇〇円
〇か月	〇〇〇〇円

- 3) 期中の解約の場合は、期間計算をして超過分の情報提供料は、払い戻します。なお、払い戻しの際にかかる振込み手数料等は当社の負担とします。

4) 支払時期

報酬の支払時期は原則として業務開始時とし、不動産投資顧問業務委託契約書に記載します。

(2) 特定不動産への投資に対し、投資判断に関する助言・資料提供を行う業務の場合(例示)

別紙

報酬一覧

1) 報酬の額の算定式

報酬額＝直接人件費＋経費＋技術料＋特別経費

2) 直接人件費

不動産投資助言業務に直接従事する担当者の助言業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与、法定保険料等の人件費の一日当たりの額に、当該業務に従事する延べ日数を乗じた額の合計。

3) 経費

直接経費と間接経費の合計。

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

間接経費とは、不動産投資顧問業を経営していくために必要な人件費(上記の直接人件費は除く)、研究調査費、研修費、減価償却費、通信費、賃借料、消耗品費等の経費の合計。

4) 技術料

不動産投資にかかる助言業務、投資適格性分析業務において発揮される技術力、分析能力、業務経験、情報の蓄積などの対価とされる額。

5) 特別経費

出張旅費、宿泊料その他顧客から特別の依頼に基づいて必要となる費用(上記の直接人件費、経費を除く)の合計。

6) 支払時期

報酬の支払時期は原則として業務終了後とし、不動産投資顧問業務委託契約書に記載します。

(3) 特定不動産の運用に関し、継続的な助言・資料提供を行う業務の場合(例示)

別紙

報酬一覧

1) 3) で算定される契約資産額に次号の報酬率を乗じて算定した金額を報酬として申し受けます。

計算期間が1年未満の場合は、年365日の日割計算によるものとします。

2) 報酬率

契 約 資 産 額	報 酬 料 率
〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超の部分	年 〇〇%

3) 契約資産額の算定方法

* 顧客・不動産投資顧問業者間で合意した評価方法(例えば収益還元法)を記載。

4) 支払時期

報酬の支払時期は原則として一定期間毎(毎年毎、半期毎、四半期毎など)とし、不動産投資顧問業務委託契約書に記載します。

※注意 通常、契約締結時に交付する書面は契約書と同一
になりますが、本ケースでは別々に作成しております。

不動産投資顧問契約の概要（案）
（契約締結時に交付する書面）

平成〇〇年〇〇月〇〇日

株式会社〇〇〇〇

不動産投資顧問契約のご案内

* この書面は不動産投資顧問業登録規程第 16 条に基づき、契約締結時にお客様に交付しなければならない「契約締結時の書面」です。この書面をよくお読みください。

1 当社の概要

1) 商号

2) 住所

2 お客様に関する事項

1) 商号、名称又は氏名

2) 住所

3 契約日及び契約期間

1) 契約締結日 平成〇〇年〇〇月〇〇日

2) 契約期間 契約締結日から〇〇年〇〇月〇〇日まで

4 不動産投資顧問業者の登録

当社は「不動産投資顧問業登録規程」第 3 条 1 項の規定に基づき、(総合・一般) 不動産投資顧問業者として不動産投資顧問業を営んでいます。

不動産投資顧問業登録 (一般・総合) No.000123 (登録年月日)

5 不動産投資顧問契約に基づき投資助言等の業務を行うものの氏名

1) お客様に対する投資助言業務の用に供する目的で不動産価値の分析又は当該分析に基づき投資判断を行う者の氏名

〇〇 〇〇 (所属部署 役職名)

2) 当該投資判断に基づく助言を行う者の氏名

〇〇 〇〇 (所属部署 役職名)

6 投資助言の内容および方法

1) 投資助言の内容

- ・ 不動産の取引（売買・交換・賃借）に係る投資判断に関する助言および助言理由の説明
- ・ 不動産の投資判断（投資適格性分析等に基づく）に関する資料の提供
[登録申請書の【業務の方法】欄に記載された事項をすべて列記すること]

2) 投資助言の方法

- ・ 書面（具体的に資料名など記載）
- ・ その他（例えば、ファックスおよび電子メール）

7 報酬に関する事項

1) 報酬金額 金〇〇〇〇〇〇〇円
消費税及び地方消費税 金 〇〇〇円

2) 支払時期 平成〇〇年〇月〇日まで

* 成功報酬体系を用いる場合は、報酬金額算定根拠及び算定日を記載すること。

8 契約の解除（クーリングオフ）に関する事項

1) 当社と投資助言契約を締結したお客様は、投資助言契約に係る書面を受領した日から起算して8日を経過するまでの間、書面によりその契約の解除（以下「クーリングオフ」という）を行うことができます。

2) クーリングオフは、その契約の解除を行う旨の書面を発した時に、その効力が生じます。

9 契約の解除があった場合の報酬規定

当社は、クーリングオフがあった場合には、解除までの期間に相当する報酬

額として、次に定める金額を超えてその契約の解除に伴う損害賠償または違約金の支払いを請求致しません。

1) 解除までの期間に相当する報酬額

①解除までに助言を行わなかった場合

投資助言契約の締結のために通常要する費用の額

②投資助言契約により報酬の額を助言の回数に応じて算定することとしている場合

当社が解除時までに行った助言の回数に応じて算定した額（その額が、当社の助言に対する報酬として社会通念上相当であると認められる金額を超える場合にあっては、その超える部分の額を控除した額）

③前2号に掲げる場合以外の場合

投資助言契約の契約期間の全期間に係る報酬額を当該契約期間の総日数（解除時において当該契約期間の終期が確定していない場合にあっては、365日であるものとみなします。次項において同じ）で除した金額に、契約締結時の書面を受領した日から解除時までの日数を乗じた額（その額が当社の助言に対する報酬として社会通念上相当であると認められる金額を超える場合にあっては、その超える部分の額を控除した額）

この計算において生じた1円未満の端数は切り捨てるものとします。

2) 解除時以降の期間に相当する報酬額

契約の解除があった場合において、契約に係る報酬の前払いを受けているときは、解除以降の期間に相当する報酬額として次の各号に定める金額をお客様に返還致します。

①前 1)①に掲げる場合

当該投資助言契約に係る報酬の前払いを受けた金額から同号に定める金額を控除した額

②前 1)②に掲げる場合

当該投資助言契約に係る報酬の前払いを受けた金額から同号に定める金額を控除した額

③前 1)③に掲げる場合

当該投資助言契約に係る報酬の前払いを受けた金額から同号に定める金額を控除した額

10 解約申入れ

お客様は、理由の如何にかかわらず、当社との間で締結した不動産投資顧問

契約をいつでも解約することができます。ただし、その場合には、〇か月以上前に当社に対して書面にてその旨の通知をしなければなりません。この場合の報酬については、前項の規定を準用するものとします。

1.1 金銭又は有価証券の預託の受け入れ等、貸し付け等に関する事項

1) 金銭又は有価証券の預託の受け入れの禁止

当社（もしくは当社と親密な関係にある法人等）は、いかなる名目によるかを問わず、お客様から金銭もしくは有価証券の預託を受けることはありません。

2) 金銭又は有価証券の貸し付け又は貸し付けの媒介の禁止

当社は、お客様に対し金銭又は有価証券の貸し付けをいたしません。また、お客様への第三者による金銭又は有価証券の貸し付けに関する媒介、取り次ぎもしくは代理をいたしません。

以上

※注意 通常、契約締結時に交付する書面は契約書と同一
になりますが、本ケースでは別々に作成しております。

不動産投資顧問契約書 (投資助言契約) <案>

不動産投資顧問契約書

() (以下「甲」という) と () (以下「乙」という) とは、甲が乙に対価を支払って、乙から甲の不動産投資について、不動産の価値又は不動産の価値の分析に基づく投資判断（投資の対象となる不動産及びその価格並びにその取引の種類、方法及び時期についての判断をいう。以下「投資判断」という）に関する助言サービスの供与を受けることに関し、次の契約を締結する。

(目的)

第1条 甲は、乙に対して、甲の投資判断に関し、対価を支払って、口頭、文書その他の方法により適切な助言を行うこと申し入れ、乙はこれを承諾する。

(助言の内容及び方法)

第2条 乙が本契約に基づき甲に対して行う投資判断に関する助言の具体的内容及び方法については、別紙1 助言内容細目に定める通りとする。

(忠実義務)

第3条 乙は、法令、不動産投資顧問業登録規程（建設省告示 1828 号）及び本契約の本旨に従い、甲のために忠実に不動産投資顧問業を行うものとする。

(投資助言者の変更通知)

第4条 乙は、不動産投資顧問業登録規程第16条に基づいて甲に対して交付した「不動産投資顧問契約の概要（契約締結時に交付する書面）」に記載した「お客様に対する投資助言業務の用に供する目的で不動産価値の分析又は当該分析に基づき投資判断を行う者」及び「当該投資判断に基づく助言を行う者」（以下総称して「投資助言者」という。）を変更する場合には、あらかじめ変更内容を記載した書面にて甲に通知しなければならない。

(秘密の保持)

第5条 本契約に基づいて甲が乙に対して開示した情報のうち、甲の資産状況、負債状況、その他甲の個人情報又は営業秘密に関するものは、その形態の如何を問わず、すべて秘密情報（以下「本件秘密情報」という）として扱われるものとする。ただし、乙が、甲から開示される以前にすでに合法的に保有していたと証明できる情報及び開示された段階で既に公知の事実となっていた情報はこの限りでない。

2 乙は、本契約の契約期間中であるとその後であるとを問わず、本件秘密情報を秘密として厳格に保持する義務を負い、直接・間接を問わず、また、書面による口頭によるとを問わず、第三者に開示し、又は本契約の目的以外に使用してはならない。

- 3 乙は、社内において、本件秘密情報を秘密として厳重な取扱いをするよう徹底した措置を採るものとし、本件秘密情報を閲覧、使用、管理又は保存することを認める役員及び従業員に対しても、本件秘密情報を秘密として保持させなければならない。
- 4 乙は、その役員又は従業員が退職する際、それらの者に、退職後も本件秘密情報に対する守秘義務を遵守させるよう最大限の努力をしなければならない。
- 5 甲は、乙の承諾なくして乙の投資判断に関する助言サービスを第三者と共同して利用してはならない。

(一部業務の再委託)

第6条 乙は、本契約に基づく投資判断に関する助言業務の全部又は一部を第三者に再委託することはできない。ただし、甲の事前の書面による同意がある場合にはこの限りでない。2 乙は、前項但書に基づき投資判断に関する助言業務を第三者に再委託する場合には、本件秘密情報につき、第5条と同等の秘密保持義務を負わせなければならない。

(助言内容の有効期限)

第7条 本契約に基づく乙の甲に対する不動産投資判断に関する助言は、当該助言が実施された時点の不動産市況及び経済環境などから乙によって個別具体的に判断されるものであるため、当該助言のときに乙が特に指定した期間内又はかかる指定がない場合には当該助言が乙から甲に対してなされたときから合理的期間内に限り有効とする。

(報酬の額及び支払いの時期)

第8条 甲は、以下のとおり、本契約に基づく乙の助言業務の報酬に消費税及び地方消費税を付して乙に支払うものとする。この支払は、乙の指定する銀行口座に送金して行う。ただし、送金手数料は甲の負担とする。

- | | |
|------------|-------------|
| 1) 報酬金額 | 金〇〇〇〇〇〇〇円 |
| 消費税及び地方消費税 | 金 〇〇〇円 |
| 2) 支払時期 | 平成〇〇年〇月〇日まで |
- 2 前項の詳細については、別紙2 報酬規定に定めるものとする。

(自己責任の原則・責任の限定)

第9条 不動産に対する投資判断は甲の意思に基づき、甲によって行なわれるものであり、乙の助言はいかなる場合でも甲を拘束し、又は甲の行う不動産取引(売買、交換及び賃貸をいう。)に関する一定の結果を保証するものではない。

- 2 甲が乙の助言に基づき不動産取引を行った結果損害が発生した場合でも、乙に故意又は過失がない限り、乙はその全部又は一部について責任を負わないものとする。
- 3 乙は、いかなる場合にも、あらかじめ甲の不動産取引の結果生じた損失の全部又は一部を負担することを約束しないものとする。
- 4 乙は、いかなる場合にも、甲が乙の助言に基づき行った不動産取引により生じた損失の全部又は一部を補填せず、又はその助言に係る不動産取引により生じた甲の利益に追加するために、甲若しくは第三者に対し、財産上の利益を提供せず、若しくは第三者をして提供させないものとする。ただし、乙の責に帰すべき事由による損失の全部又は一部を補填する場合を除く。

(変更の通知)

第10条 甲及び乙は、住所、名称、連絡先その他本契約に関する事項について変更があったときは、速やかに相手方に書面で通知するものとする。

(書面による契約解約及び解除)

- 第11条 甲及び乙は、理由の如何にかかわらず、いつでも本契約を解約することができるものとする。ただし、その場合には、〇か月以上前に相手方に対して書面にてその旨の通知をしなければならない。
- 2 前項による契約の解約以外に、甲は、本契約書を受領した日から起算して8日を経過するまでの間、書面により、本契約の解除（以下「クーリングオフ」という）を行うことができる。
 - 3 クーリングオフは、本契約の解除を行う旨の乙に対する書面を発した時に、その効力が生じる。
 - 4 本条第1項に基づく契約の解約又は本条第2項に基づく契約の解除があった場合には、甲は、契約の解約又は解除までの期間に相当する報酬額として、別紙3 契約の解約及び解除時の報酬規定に従い計算した金額を、乙に支払うものとする。ただし、乙は、この金額を超えて、本契約の解約又は解除に伴う損害賠償又は違約金の支払を甲に対して請求しないものとする。

(契約の期間)

第12条 本契約に基づく契約期間は、次のとおりとする。

契約期間 平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

(金銭又は有価証券の受け入れ又は貸し付け等の禁止)

第13条 乙は、いかなる名目によるかを問わず、不動産投資顧問業に関して、甲から金銭若しくは有価証券の預託を受けてはならない。

2 乙は、いかなる名目によるかを問わず、乙と密接な関係を有する者（乙の役員及び使用人、株式等の所有その他の方法により乙の経営を実質的に支配している者並びに株式等の所有その他の方法により乙によってその経営が実質的に支配されている法人をいう。）に甲の金銭若しくは有価証券を預託してはならない。

3 乙は、本契約に関して、甲に対して金銭若しくは有価証券の貸し付けを行わないものとする。

4 乙は、本契約に関して、甲への第三者による金銭若しくは有価証券の貸し付けにつき媒介、取り次ぎ若しくは代理を行わないものとする。

（管轄裁判所）

第14条 甲及び乙は、万一本契約に関し紛争が生じた場合、〇〇地方裁判所又は〇〇簡易裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とすることを合意する。

（契約外事項の協議）

第15条 本契約に定めのない事項又は本契約の解釈について疑義が生じたときは、甲と乙は誠意を持って協議の上、その決定又は解決を図るものとする。

本契約書は2通作成し、甲乙双方が記名捺印のうえ、各1通保有するものとする。

平成 年 月 日

(甲) 住所

氏名

(乙) 住所

氏名

別紙1

助言内容細目

*不動産投資顧問業者は、顧客との協議の上で、以下の例示のような業務内容並びに方法について具体的に記載してください。(ただし、業務内容に関しては、不動産投資顧問業者と顧客との協議により決定されるものであり、この資料はそれを強制するものではありません。)

(1) 定期的に不動産投資情報の提供を行う業務の場合 (例示)

別紙1

助言内容細目

第2条に定める投資判断に関する助言の具体的内容及び方法について、以下の通りとする。

1) レポート会員

毎月〇回レポートを送付する。

2) 相談会員

会員に対し、毎月〇回のレポートを送付するほか随時(おおむね月〇回)電話又は面談により助言を行う。また、会員から申出があった場合は、随時相談に応じる。

甲は_____会員とする

別紙2

報酬規定

*不動産投資顧問業者は、顧客との協議の上で、以下の例示のような業務内容に対する報酬について具体的に記載してください。(ただし、報酬に関しては、不動産投資顧問業者と顧客との協議により決定されるものであり、この資料はそれを強制するものではありません。)

(1) 定期的に不動産投資情報の提供を行う業務の場合 (例示)

別紙2

報酬規定

第8条より、甲が乙に支払う報酬の額は、以下のように定める。

- 1) 新規入会料 〇〇〇〇円
- 2) 情報提供料 〇〇〇〇円

- (2) 特定不動産への投資に対し、投資判断に関する助言・資料提供を行う業務の場合（例示）

別紙2

報酬規定

第8条より、甲が乙に支払う報酬の額は、以下のように定める。

1) 報酬の額の算定式

報酬額＝直接人件費＋経費＋技術料＋特別経費

2) 直接人件費 〇〇〇〇円

助言業務に直接従事する担当者の本契約に基づく助言業務に関して必要となる給与、諸手当、賞与、退職給与、法定保険料等の人件費の一日当たりの額に、当該業務に従事する延べ日数を乗じた額の合計。

3) 経費 〇〇〇〇円

本契約の直接経費と間接経費の合計。

直接経費とは、本契約に基づく、印刷製本費、複写費、資料調査費、旅費・交通費等の助言業務に関して直接必要となる経費の合計。

間接経費とは、本契約に基づく、不動産投資顧問業を営んでいくために必要な人件費（上記の直接人件費は除く）、研究調査費、研修費、減価償却費、通信費、賃借料、消耗品費等の経費の合計。

4) 技術料 〇〇〇〇円

本契約に基づき、不動産投資にかかる助言業務、投資適格性分析業務において発揮される技術力、分析能力、業務経験、情報の蓄積などの対価とされる額。

5) 特別経費 〇〇〇〇円

本契約に基づき、出張旅費、宿泊料その他顧客から特別の依頼に基づいて必要となる費用（上記の直接人件費、経費を除く）の合計。

- (3) 特定不動産の運用に関し、継続的な助言・資料提供を行う業務の場合(例示)

別紙2

報酬規定

第8条より、甲が乙に支払う報酬の額は、以下のように定める。

- 1) 本契約に基づき、3) で算定される契約資産額に次号の報酬率を乗じて算定した金額を甲は乙に支払うものとする。

計算期間が1年未満の場合は、年365日の日割計算によるものとする。

- 2) 報酬率

契 約 資 産 額	報 酬 料 率
〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超〇〇円までの部分	年 〇〇%
〇〇円超の部分	年 〇〇%

- 3) 契約資産額の算定方法

*顧客・不動産投資顧問業者間で合意した評価方法(例えば収益還元法)を記載。

契約の解約及び解除時の報酬規定

第 11 条第 1 項に基づく契約の解約又は第 11 条第 2 項に基づく契約の解除があった場合の報酬は、以下の通りとする。

- 1) 契約の解約又は解除までの期間に相当する報酬額
 - ①本契約の解約時又は解除時まで助言を行わなかった場合
本契約の締結のために通常要する費用の額
 - ②本契約により報酬の額を助言の回数に応じて算定することとしている場合
乙が解約時又は解除時までに行った助言の回数に応じて算定した額（その額が、乙の助言に対する報酬として社会通念上相当であると認められる金額を超える場合にあっては、その超える部分の額を控除した額）
 - ③前 2 号に掲げる場合以外の場合
本契約の契約期間の全期間に係る報酬額を本契約期間の総日数（解約時又は解除時において本契約期間の終期が確定していない場合にあっては、365 日であるものとみなす。）で除した金額に、契約締結時の書面を受領した日から解約時又は解除時までの日数を乗じた額（その額が乙の助言に対する報酬として社会通念上相当であると認められる金額を超える場合にあっては、その超える部分の額を控除した額）
- 2) 第 11 条第 1 項に基づく契約の解約又は第 11 条第 2 項に基づく契約の解除以降の期間に相当する報酬額本契約の解約又は解除があった場合において、契約に係る報酬の前払いを受けているときは、解約又は解除以降の期間に相当する報酬額として 前 1) の各号に定める金額を、本契約に係る報酬の前払いを受けた金額から減じ控除した額を、甲に返還しなければならない。