

※ 登録番号	第1020号（令和5年12月22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	法人	
（ふりがな） 3.商号又は名称	（としまらいそうごうけんきゅうしょ） 株式会社都市未来総合研究所	
（ふりがな） 4.氏名	（むらかみ たくお） 取締役社長 村上 卓生	
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
（むらかみ たくお） 村上 卓生	取締役社長	常勤
（かとう のぶゆき） 加藤 信之	常務取締役	常勤
（もり じろう） 森 治郎	取締役	非常勤
（かわかつ まさつぐ） 川勝 政継	取締役	非常勤
（もり さとし） 森 聡	監査役	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
ゆのめ けんいちろう 湯目 健一郎 助言の業務を行う者	主席研究員	
しもむかい くにひろ 下向井 邦博 助言の業務を行う者	主席研究員	
計 2 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 社	昭和62年12月21日	〒103-0027 東京都中央区日本橋二丁目3番4号 電話 03-3273-1431 FAX 03-3273-1482
計 1 店		

9.業務の方法

- 投資助言業務は、主として次の不動産を対象として行う。
 - ① 種類：主に賃貸不動産（業務用ビル、商業施設、集合住宅等）
 - ② 規模：特に限定なし
 - ③ 所在する地域：全国
- 助言内容・方法は顧客との協議により決定するが、標準的には次のような投資助言の方法を想定する。
 - ①投資・回収判断時における顧客の判断に資する助言。（単発的な助言）
 - ②運用期間中における定期的な助言。（継続的な助言）
 - ③助言は、メールや報告書形態など書面で行う。
- 投資助言における報酬は、次のA, Bいずれかの計算によるものに消費税を加算したものとする。ただし、算定基準、料率および技術料率は、お客さまの運用対象及び運用方針並びに実際の投資助言業務の内容等に基づき協議して定める。
 - A 算定基準×料率
算定基準：不動産価格（取引額等）または運用対象の資産総額等
料率：（投資助言業務の内容等に基づき協議）

<p>B ①×従事日数+②+③+④</p> <p>①基準日額：一日一人当たり60千円を基準とし、担当者の職階別人件費単価を用いる。</p> <p>②経費：①×従事日数×120%</p> <p>③技術料：（①×従事日数+②）×20～40% （20～40%は助言業務の内容により個別協議の上決定）</p> <p>④直接経費：実費相当額</p> <p>4. 報酬は、原則として役務提供の完了後に受領。</p>

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		
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

<p>(1) 社会・経済・産業に関する調査・研究の受託</p> <p>(2) 各種需要予測、市場調査の受託</p> <p>(3) 前各号に関するコンサルティング業務</p> <p>(4) 前各号に付帯する一切の業務</p>

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
みずほふどうさんはんばい みずほ不動産販売株式会社	2,000株	50%	東京都中央区日本橋一丁目3番13号
みずほしんたくぎんこう みずほ信託銀行株式会社	2,000株	50%	東京都千代田区丸の内1丁目3番3号

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
(むらかみ たくお) 村上 卓生	みずほトラストリテールサポート (株) その他の事業サービス業
(もり じろう) 森 治郎	みずほ信託銀行(株) 銀行業
(かわかつ まさつぐ) 川勝 政継	みずほ信託銀行(株) 銀行業
(もり さとし) 森 聡	アセットマネジメントOneオルタナティブ インベストメンツ (株) 証券投資顧問業