

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局 長 米 山 篤 史

「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」の
一部改正について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添
資料をご参照ください。

記

1. 通知等資料 (1)「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の
運用について」の一部改正について(令和3年9月1日 国不動投
第162号)
(2) (別紙1)不動産投資顧問業登録規程の一部を改正する告示 (官報)
(3) (別紙2)不動産投資顧問業登録規程の運用について
※(2)と(3)は全住協HPにも掲載。
2. 参 考 H P (1)不動産投資顧問業について(国交省HP)
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000262.html
3. 問 合 せ 先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以 上

国不動投第162号
令和3年9月1日

一般社団法人全国住宅産業協会 会長殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課長
(公 印 省 略)

「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」
の一部改正について

経済財政運営と改革の基本方針2020において、「書面・押印・対面を前提とした我が国の制度・慣行を見直し、実際に足を運ばなくても手続できるリモート社会の実現に向けて取り組む。このため、全ての行政手続を対象に見直しを行い、原則として書面・押印・対面を不要とし、デジタルで完結できるよう見直す。また、押印についての法的な考え方の整理などを通じて、民民間の商慣行等についても、官民一体となって改革を推進する」こととされた。

また、「不動産投資顧問業登録規程」（平成12年建設省告示第1828号。以下「規程」という。）に基づく登録業務を実施するに当たって、適正な登録の実施のため、整理・明確化が必要な事項や、見直しを図るべき事項があるところ。

こうした背景を踏まえ、不動産投資顧問業者が顧客等に交付する書面について、電磁的方法による提供を可能とする等、不動産投資顧問業のより一層の適正化を図るため、規程及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」（平成13年10月15日付け国総動整第244号）について、別紙1及び2のとおり、改正を行い、施行することとしたので、通知する。

改正後	<p>第三條 (登録) (略)</p> <p>2 前項の登録の有効期間は、登録の日から起算して五年とする。</p> <p>3 (略)</p> <p>4 前項の登録の更新がされたときは、その登録の有効期間は、従前の登録の有効期間の満了の日の翌日から起算して五年とする。</p> <p>5 第三項の登録の更新の申請があった場合において、その登録の有効期間の満了の日までにその申請に対する登録の実施又は登録をしないことの決定がされないときは、従前の登録は、その有効期間の満了後もその登録の実施又は登録をしないことの決定がされるまでの間は、なお効力を有する。</p>
改正前	<p>第三條 (登録) (略)</p> <p>2 前項の登録の有効期間は、五年とする。</p> <p>3 (略)</p> <p>3 (新設)</p> <p>(新設)</p>

○国土交通省告示第千二百三三号
不動産投資顧問業登録規程（平成十二年建設省告示第千八百二十八号）の一部を改正する告示を次のように定める。

令和三年九月一日

国土交通大臣 赤羽 一嘉

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下「対象規定」という）は、その標記部分が異なるものは改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正前欄に掲げる対象規定で改正後欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを削り、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

（不動産投資顧問業の登録の実施）
第六條 国土交通大臣は、第三條第一項の登録の申請があつた場合においては、次条第一項の規定により登録をしない場合を除くほか、第四條第一項各号に掲げる事項、登録年月日（登録更新年月日を含む）及び登録番号を不動産投資顧問業者登録簿に登録するものとする。

（不動産投資顧問業の登録の実施）
第六條 国土交通大臣は、第三條第一項の規定により一般不動産投資顧問業の登録の申請があつた場合において、登録申請者又は重要な使用人が投資助言業務を公正かつ的確に遂行することができる知識及び経験を有しているかどうかを審査するものとする。

2 国土交通大臣は、第三條第一項の規定により総合不動産投資顧問業の登録の申請があつた場合において、当該申請の内容が次に掲げる基準に適合するかどうかを審査するものとする。

一 登録申請者がその営もうとする業務を健全に遂行するに足る財産的基礎を有し、かつ、その者の当該業務の収支の見込みが良好なものであるとして次に掲げる要件を満たすこと。

ア 資本金の額が五千万円以上の株式会社であること。

イ 登録申請時の収支見込みに基づく純資産額が、収支見込み対象期間（登録申請日の属する事業年度及びその翌事業年度から起算して三事業年度をいう。次号において同じ。）において五千万円を下回らない水準に維持されていること。

ウ 投資一任業務の収支見込みが、収支見込み対象期間内に黒字になると見込まれること。

二 登録申請者が、その人的構成に照らし、その営もうとする業務を公正かつ的確に遂行することができる知識及び経験を有し、かつ、十分な社会的信用を有するものとして次に掲げる要件を満たすこと。

ア 総合不動産投資顧問業に係る業務を公正かつ的確に遂行できる経営体制であり、かつ、経営方針も健全なものであること。

(削除)

(削除)

イ 役員に、経歴及び業務遂行上の能力等に照らして総合不動産投資顧問業者としての業務運営に不適切な資質を有する者がいないこと。

ウ 役員又は重要な使用人のうちに判断業務統括者が置かれていること。

エ 判断業務統括者が、相当する業務に応じて大規模な投資判断又は不動産取引若しくは不動産の管理に係る各判断に関する業務を的確に遂行することができる知識及び経験を有していること。

オ 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をいう。）の責任者が定められ、法令その他の規則が遵守される体制が整っていること。

カ 不動産投資事業（自己の計算において不動産取引を行うことによる事業であつて、不動産特定共同事業以外の事業をいう。以下同じ。）を行っている者においては、当該不動産投資事業部門の担当者及びその責任者と投資一任業務に係る運用部門の担当者（投資一任業務を担当する者及びその営業を担当する者をいう。）及びその責任者が兼任していないこと。

キ 顧客からの資産運用状況の照会に、短時間に回答できる体制となっていること。

3 国土交通大臣は、前二項の場合において、登録申請者が第四条第三項第五号に規定する業務を営もうとするときは、登録申請者又は重要な使用人（総合不動産投資顧問業者にあつては判断業務統括者）が当該業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有するかどうかを審査するものとする。

4 国土交通大臣は、前三項の規定により審査した結果、申請の内容が前三項の基準に適合していると認めるときは、次条の規定により登録を拒否する場合を除くほか、第四条第一項各号に掲げる事項並びに登録年

2 (略)

(登録をしない場合)

第七条 国土交通大臣は、登録申請者が一般不動産投資顧問業の登録を受けようとする場合においては第二号から第十四号まで及び第十七号（第四条第三項第五号に規定する業務を営もうとする場合以外の場合にあつては第十七号に掲げるものを除く。）、総合不動産投資顧問業の登録を受けようとする場合においては第一号から第十二号まで及び第十五号から第十七号まで（第四条第三項第五号に規定する業務を営もうとする場合以外の場合にあつては第十七号に掲げるものを除く。）のいずれかに該当するときは、その登録をしないものとする。

一、四 (略)

五 第三十条第一項第一号から第四号まで及び第六号から第九号までに該当することにより登録を取り消され、その取消の日から五年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消の日前六十日以内に当該法人の役員であつた者で当該取消の日から五年を経過しない者を含む。）

六、十三 (略)

十四 登録申請者又は重要な使用人が投資助言業務を公正かつ的確に遂行することができる知識及び経験を有すると認められない者

十五 登録申請者がその営もうとする業務を健全に遂行するに足りる財産的基礎を有し、かつ、その者の当該業務の収支の見込みが良好なものとして次に掲げる要件を満たすと認められない者

イ 資本金の額が五千万円以上の株式会社であること。

5 (略)

(登録をしない場合)

第七条 国土交通大臣は、登録申請者が一般不動産投資顧問業の登録を受けようとする場合においては第二号から第十三号まで、総合不動産投資顧問業の登録を受けようとする場合においては第一号から第十二号までのいずれかに該当するときは登録申請書若しくはその添付書類のうちに虚偽の記載があり若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録をしないものとする。

一、四 (略)

五 第三十条第一項第一号、第二号、第五号、第六号及び第八号から第十一号までに該当することにより登録を取り消され、その取消の日から五年を経過しない者（当該登録を取り消された者が法人である場合においては、当該取消の日前六十日以内に当該法人の役員であつた者で当該取消の日から五年を経過しない者を含む。）

六、十三 (略)

(新設)

(新設)

ロ 登録申請時の収支見込みに基づく純資産額が、収支見込み対象期間（登録申請日の属する事業年度及びその翌事業年度から起算して三事業年度をいう。八において同じ。）において五千万円を下回らない水準に維持されていること。

ハ 投資一任業務の収支見込みが、収支見込み対象期間内に黒字になると見込まれること。

十六 登録申請者が、その人的構成に照らして、その営もうとする業務を公正かつ的確に遂行することができる知識及び経験を有し、かつ、十分な社会的信用を有するものとして次に掲げる要件を満たすと認められない者

イ 総合不動産投資顧問業に係る業務を公正かつ的確に遂行できる経営体制であり、かつ、経営方針も健全なものであること。

ロ 役員に、経歴及び業務遂行上の能力等に照らして総合不動産投資顧問業者としての業務運営に不適切な資質を有する者がいないこと。

ハ 役員又は重要な使用人のうちに判断業務統括者が置かれていること。

ニ 判断業務統括者が、担当する業務に応じた大規模な投資判断又は不動産取引若しくは不動産の管理に係る各判断に関する業務を的確に遂行することができる知識及び経験を有していること。

ホ 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をいう。）の責任者が定められ、法令その他の規則が遵守される体制が整っていること。

ヘ 不動産投資事業（自己の計算において不動産取引を行うことによる事業であって、不動産特定共同事業以外の事

（新設）

業をいう。）を行っている者においては、当該不動産投資事業部門の担当者及びその責任者と投資一任業務に係る運用部門の担当者（投資一任業務を担当する者及びその営業を担当する者をいう。）及びその責任者が兼任していないこと。

ト 顧客からの資産運用状況の照会に、短時間に回答できる体制となっていること。

十七 登録申請者又は重要な使用人（総合不動産投資顧問業者にあつては判断業務統括者）が第四条第三項第五号に規定する業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有すると認められない者

2 (略)

2 (廃業等の届出)

第九條 (略)

2 不動産投資顧問業者が前項各号のいずれかに該当することとなつたときは、当該不動産投資顧問業者に対する第三条第一項の登録は、その効力を失う。

(契約締結前の書面の交付)

第十五條 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交付するものとする。

一～四 (略)

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（次条第一項第四号において「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（次条第一項第四号において「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・七 (略)

（新設）

2 (略)

2 (廃業等の届出)

第九條 (略)

（新設）

(契約締結前の書面の交付)

第十五條 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。

一～四 (略)

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・七 (略)

2

不動産投資顧問業者は、前項の規定による書面の交付に代えて、第四項に定めるところにより、申込者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項（以下この条において「記載事項」という。）を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次に掲げるもの（第四項及び第七項において「電磁的方法」という。）により提供することができる。この場合において、当該不動産投資顧問業者は、当該書面を交付したものとみなす。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの

イ 不動産投資顧問業者等（不動産投資顧問業者又は不動産投資顧問業者との契約によりファイルを自己の管理する電子計算機に備え置き、これを申込者若しくは当該不動産投資顧問業者の用に供する者をいう。以下この号、次項及び第六項において同じ。）の使用に係る電子計算機と申込者等（申込者又は申込者との契約により申込者ファイル（専ら申込者の用に供されるファイル（専ら申込者の用に供される電子計算機において同じ。）を自己の管理する電子計算機に備え置く者をいう。以下この号において同じ。）の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて記載事項を送信し、申込者等の使用に係る電子計算機に備えられた申込者ファイルに記録する方法

ロ 不動産投資顧問業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて申込者の閲覧に供し、申込者等の使用に係る電子計算機に備えられた当該申込者の申込者ファイルに当該記載事項を記録する方法

ハ 不動産投資顧問業者等の使用に係る電子計算機に備えられた申込者ファイルに記録された記載事項を電気通信回線を通じて申込者の閲覧に供する方法

(新設)

二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに記載事項を記録したものを交付する方法
 三 前項各号に掲げる方法は、次に掲げる基準に適合するものでなければならない。

一 申込者が申込者ファイルへの記録を出力することにより書面を作成できるものであること。

二 前項第一号ロに掲げる方法にあつては、記載事項を不動産投資顧問業者等の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する旨又は記録した旨を申込者に対し通知すること。ただし、申込者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

三 前項第一号ハに掲げる方法にあつては、記載事項を不動産投資顧問業者等の使用に係る電子計算機に備えられた申込者ファイルに記録する旨又は記録した旨を申込者に対し通知するものであること。ただし、申込者が当該記載事項を閲覧していたことを確認したときはこの限りでない。

四 不動産投資顧問業者は、第二項の規定により記載事項を提供しようとするときは、第六項に定めるところにより、あらかじめ、当該記載事項の提供を受ける申込者に対し、第二項の規定による電磁的方法による提供に用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて次に掲げるもの（第七項において「書面等」という。）による承諾を得なければならぬ。

一 電子情報処理組織を使用する方法のうち次に掲げるもの

イ 不動産投資顧問業者の使用に係る電子計算機と承諾を得ようとする申込者の使用に係る電子計算機とを接続する

(新設)

(新設)

電気通信回線を通じて送信し、当該不動産投資顧問業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法

口 不動産投資顧問業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された申込者の承諾に関する事項を電気通信回線を通じて当該申込者の閲覧に供し、当該不動産投資顧問業者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該申込者の承諾に関する事項を記録する方法

二 磁気ディスク、シー・ディー・ロムその他これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに承諾に関する事項を記録したものを得る方法

5 前項各号に掲げる方法は、不動産投資顧問業者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものではない。

6 第四項の規定により示すべき方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

一 第二項各号に掲げる方法のうち不動産投資顧問業者等が使用するもの

二 ファイルへの記録の方式

7 第四項の規定による承諾を得た不動産投資顧問業者は、当該申込者から書面等により電磁的方法による提供を受けない旨の申出があったときは、当該申込者に対し、記載事項の提供を電磁的方法によつてしてはならない。ただし、当該申込者が再び第四項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。

(契約締結時の書面の交付)

第十六条 (略)

2 前条第二項から第七項までの規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

(書面による解除)

第十七条 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・二 (略)

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つた場合には、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・ロ (略)

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、三百六十五日であるものとみなす。)で除した金額に、第十六条第一項の書面を受領した日(当該書面の交付に代えて、第十五条第二項各号に規定する方法により当該書面に記載すべき事項の提供が行われた場合にあつては、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める日)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)

(1) 第十五条第二項第一号に掲げる方法により提供された場合 当該書面に記載すべき事項が顧客の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへ記録された日

(2) 第十五条第二項第二号に掲げる方法により提供された場合 同号に規定するファイルを受領した日

(書面による解除)

第十七条 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・二 (略)

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つた場合には、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・ロ (略)

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、三百六十五日であるものとみなす。)で除した金額に、第十六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)

(1) 第十五条第二項第一号に掲げる方法により提供された場合 当該書面に記載すべき事項が顧客の使用に係る電子計算機に備えられたファイルへ記録された日

(2) 第十五条第二項第二号に掲げる方法により提供された場合 同号に規定するファイルを受領した日

(新設)

(新設)

(報告書の交付)

第十八条 (略)

2 第十五条第二項から第七項までの規定は、前項の規定による書面の交付について準用する。

(不動産取引等の内容等の書面の交付)

第二十四条 (略)

2 (略)

3 第十五条第二項から第七項までの規定は、前二項の規定による書面の交付について準用する。

(業務に関する帳簿書類)

第二十七条 不動産投資顧問業者は、次に掲げる帳簿書類を顧客ごとに作成しなければならない。

一 (略)

二 第十五条第一項、第十六条第一項並びに第二十四条第一項及び第二項に規定する書面の写し

三・四 (略)

五 第十八条第一項に規定する報告書の写し

2 前項各号に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク(これらに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物を含む。次項において同じ。)をもって調製され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該調製をもつて同項に規定する帳簿書類の作成に代えることができる。

3 第一項の帳簿書類(前項の規定による調製が行われた同項のファイル又は磁気ディスクを含む。次項において同じ。)は、顧客との間で締結された不動産投資顧問契約の効力が失われた日から少なくとも五年間、これを保存するものとする。

これを保存するものとする。

(報告書の交付)

第十八条 (略)

(新設)

(不動産取引等の内容等の書面の交付)

第二十四条 (略)

2 (略)

(新設)

(業務に関する帳簿書類)

第二十七条 不動産投資顧問業者は、次に掲げる帳簿書類を顧客ごとに作成し、当該顧客との間で締結された不動産投資顧問契約の効力が失われた日から少なくとも五年間、これを保存するものとする。

一 (略)

二 第十五条、第十六条及び第二十四条に規定する書面の写し

三・四 (略)

五 第十八条に規定する報告書の写し

(新設)

(新設)

4 国土交通大臣は、この規程の施行に必要な限度において、不動産投資顧問業者に対し、第一項の帳簿書類その他の資料の提出を求めることができる。

(登録の取消し等)

第三十条 国土交通大臣は、不動産投資顧問業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第三条第一項の登録を取り消すことができる。

一 一般不動産投資顧問業者が第七条第一項第二号から第十四号まで及び第十七号(第四条第三項第五号に規定する業務を営む場合以外の場合にあつては第十七号に掲げるものを除く。)のいずれかに該当することとなったとき又は総合不動産投資顧問業者が同項第一号から第十二号まで及び第十五号から第十七号まで(第四条第三項第五号に規定する業務を営む場合以外の場合にあつては第十七号に掲げるものを除く。)のいずれかに該当することとなったとき。

二 (略)

(削除)

(削除)

三〇九 (略)

2 (略)

(登録の取消しの公告)

第三十一条 国土交通大臣は、不動産投資顧問業者が前条第一項第一号から第四号まで及び第六号から第九号まで(一般不動産投資顧問業者にあつては、第七号を除く。)の

2 国土交通大臣は、この規程の施行に必要な限度において、不動産投資顧問業者に対し、前項の帳簿書類その他の資料の提出を求めることができる。

(登録の取消し等)

第三十条 国土交通大臣は、不動産投資顧問業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第三条第一項の登録を取り消すものとする。

一 一般投資顧問業者が第七条第一項第二号から第十三号までのいずれかに該当することとなったとき又は総合投資顧問業者が同項第一号から第十二号までのいずれかに該当することとなったとき。

二 (略)

三 第九条の規定による届出があつたとき又は届出がなくて同条各号のいずれかに該当する事実が判明したとき。

四 登録の有効期間満了の日までに、登録の更新の申請がなかつたとき。

五〇一 (略)

2 (略)

(登録の取消しの公告)

第三十一条 国土交通大臣は、不動産投資顧問業者が前条第一項第一号、第二号、第五号、第六号及び第八号から第十一号まで(一般不動産投資顧問業者にあつては、第九号

各号のいずれかに該当したことにより、その登録の取消しを行った場合は、その旨を公告するものとする。

(登録の抹消)

第三十二条 国土交通大臣は、第三条第三項の登録の更新をしなかつたとき、第九条第二項の規定により第三条第一項の登録がその効力を失つたとき、又は第三十条第一項の規定により第三条第一項の登録を取り消したときは、当該登録を抹消するものとする。

(適用の除外)

第三十三条 (略)

2 (略)

3 第七条第一項第一号、第十四条第一項、第十五条第一項第三号、第二十条、第二十一条及び第三十条第一項第一号(第七条第一項第一号に係る部分に限る。)の規定は、信託会社及び信託業務を兼営する銀行には、適用しない。

4 第七条第一項第一号及び第三十条第一項第一号(第七条第一項第一号に係る部分に限る。)の規定は、保険会社、外国保険会社等(保険業法(平成七年法律第五号)第二条第七項に規定する者をいう。)には、適用しない。

を除く。)の各号のいずれかに該当したことにより、その登録の取消しを行った場合は、その旨を公告するものとする。

(新設)

(適用の除外)

第三十二条 (略)

2 (略)

3 第七条第一号、第十四条第一項、第十五条第三号、第二十条、第二十一条及び第三十条第一項第一号(第七条第一号に係る部分に限る。)の規定は、信託会社及び信託業務を兼営する銀行には、適用しない。

4 第七条第一号及び第三十条第一項第一号(第七条第一号に係る部分に限る。)の規定は、保険会社、外国保険会社等(保険業法(平成七年法律第五号)第二条第七項に規定する者をいう。)には、適用しない。

附則

この告示は、公布の日から施行する。

国総動整第 2 4 4 号
平成 1 3 年 1 0 月 1 5 日
(最終改正 令和 3 年 9 月 1 日国不動投第 1 6 0 号)

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課長

不動産投資顧問業登録規程の運用について

不動産投資顧問業については「緊急経済対策」(平成 1 3 年 4 月 6 日経済対策閣僚会議)において、その育成を通じ、不動産の証券化を推進することとされているところである。については、不動産投資顧問業登録規程(平成 1 2 年建設省告示第 1 8 2 8 号。以下「規程」という。)の運用の一層の明確化を図ることにより、業の健全な発展を図り、もって投資家保護に資するため、規程の運用について下記のとおり定めたので、通知する。

なお、「不動産投資顧問業登録規程の制定について」(平成 1 2 年 9 月 1 日付け建設省経動発第 7 9 号)は、廃止する。

また、令和 3 年 9 月 1 日国不動投第 1 6 0 号による本通知の改正前に規程第 3 条第 1 項に基づく登録を受けた者については、その有効期間の間、当該改正後の 1. (2)③及び 2. (2)②ウ. にかかわらず、改正前の 1. (2)③及び 2. (2)②イ. を適用する。

記

1. 一般不動産投資顧問業の登録審査の主な内容

- (1) 規程第 4 条に規定された登録申請書に不備がないこと。
- (2) 規程第 7 条第 1 項第 1 4 号に規定された登録申請者又は重要な使用人が、投資助言業務を公正かつ的確に遂行できる知識及び経験を有していること。
 - ① 公正かつ的確な業務遂行能力について、次の基準により審査する。
 - ア. 登録申請者が法人である場合において、その直近の決算において債務超過(負債総額が資産総額を上回ること)となっていないこと。
 - イ. 登録申請者が個人である場合において、当該登録申請者が法人等の常務に従事していないこと。また、登録申請者が法人である場合において、その重要な使用人が他の法人等の常務に従事していないこと。
 - ② 知識についての審査基準は、次のとおりとする。
 - ア. 個人の場合(a～cのいずれかの要件を満たすこと。ただし、不動産特定共同事業法施行規則第 4 条第 1 項第 4 号に規定する特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を締

結している者（以下「不動産譲渡人等」という。）との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は、a～cのいずれかの要件を満たすことに加えて、dの要件を満たすこと。）

- a. 登録申請者及び重要な使用人が、公益財団法人不動産流通推進センター、一般財団法人日本ビルディング経営センター又は一般社団法人不動産証券化協会の行う事業であって、国土交通大臣の登録を受けたものの証明を受けた者（不動産特定共同事業法施行規則第21条第1項第3号における業務管理者の要件）あるいは不動産鑑定士の資格を有する者であること。
- b. 登録申請者及び重要な使用人が、弁護士又は公認会計士であって不動産に係る業務に携わった経験のあること。
- c. 登録申請者及び重要な使用人が、上記a又はbに準ずる知識を有すること。
- d. 登録申請者及び重要な使用人が、国土交通大臣が適切と認めた講習を受講していること。

イ. 法人の場合（次のいずれかの要件を満たすこと。ただし、不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は、a～cのいずれかの要件を満たすことに加えて、dの要件を満たすこと。）

- a. 重要な使用人が、公益財団法人不動産流通推進センター、一般財団法人日本ビルディング経営センター又は一般社団法人不動産証券化協会の行う事業であって、国土交通大臣の登録を受けたものの証明を受けた者（不動産特定共同事業法施行規則第21条第1項第3号における業務管理者の要件）あるいは不動産鑑定士の資格を有する者であること。
- b. 重要な使用人が、弁護士又は公認会計士であって不動産に係る業務に携わった経験のあること。
- c. 重要な使用人が、上記a又はbに準ずる知識を有すること。
- d. 重要な使用人が、国土交通大臣が適切と認めた講習を受講していること。

③ 経験についての審査基準は、次のとおりとする。

ア. 個人の場合

登録申請者及び重要な使用人が、1億円以上の不動産に関する投資判断、助言、売買、貸借、管理等の業務経験を有し、かつ当該業務に登録申請の前日10年以内に2年以上の期間にわたり従事したものであること。

登録申請者等履歴書（別記様式第3号）の「内容」欄に当該業務経験を明確に記載すること。

イ. 法人の場合

重要な使用人が、1億円以上の不動産に関する投資判断、助言、売買、貸借、管理等の業務経験を有し、かつ当該業務に登録申請の前日10年以内に2年以上の期間にわたり従事したものであること。

登録申請者等履歴書（別記様式第3号）の「内容」欄に当該業務経験を明確に記載すること。

(3) 規程第7条第1項第2号から第14号までのいずれかに該当する場合は、登録を行わない。なお、不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合には、第17号に該当する場合も、登録を行わない。

2. 総合不動産投資顧問業の登録審査の内容

- (1) 規程第4条に規定された登録申請書に不備がないこと。
- (2) 規程第7条第1項第15号及び第16号に規定された基準に適合していること。
 - ① 財産的要件（次の全ての要件を満たすこと）
 - ア. 資本金5千万円以上の株式会社（外国の法令に準拠して設立された株式会社と同種類の法人で国内に営業所を有するものを含む。）であること。
 - イ. 今後3年間に資本が5千万円を下回らない水準に維持されていること。
 - ② 人的要件（次の全ての要件を満たすこと）
 - ア. 役員又は重要な使用人のうちに判断業務統括者が置かれていること。
 - イ. 重要な使用人が他の法人等の常務に従事していないこと。また、原則として、代表者が他の法人等の常務に従事していないこと。
 - ウ. 判断業務統括者が、担当する業務の種類に応じて大規模な投資判断、不動産取引、管理に係る各判断業務を的確に遂行できる知識及び経験を有していること。
判断業務統括者は、担当する業務に応じ、少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に登録申請の前日10年以内に2年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること。
 - エ. 不動産投資事業（不動産特定共同事業を除く）部門の担当者及びその責任者と投資一任業務に係る運用部門の担当者及びその責任者が兼任していないこと。
- (3) 不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は、判断業務統括者が当該業務を公正かつ的確に遂行できる知識を有していること。
知識についての審査基準は、判断業務統括者が、国土交通大臣が適切と認めた講習を受講していることとする。
- (4) 規程第7条第1項第1号から第12号まで、第15号及び第16号のいずれかに該当する場合は、登録を行わない。なお、不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合には、第17号に該当する場合も、登録を行わない。
- (5) 全体の事業に対して投資一任業務の占める割合が著しく低い登録申請者については、投資一任業務の収支の見込み（別記様式第6号）欄のうち投資一任業務の収益・投資一任業務費用を除く箇所の記載の省略及び今後3年間の純資産額の見込み（別記様式第9号）の記載の省略を認める。
- (6) 投資助言業務を行わず、投資一任業務のみを行う場合には、別記様式第1号第5面の「業務の方法」欄にその旨記載すること。

3. 不動産投資顧問業の申請等の方法について

- (1) 一般不動産投資顧問業の登録の申請に要する書類
規程第4条第1項及び第3項並びに第5条の規定に基づき次の書類を提出すること。
 - ①別記様式第1号から第4号までの書類

- ②法人である場合においては、定款（又は寄付行為）及び登記事項証明書（又はこれらに代わる書面）
- ③規程第5条各号に掲げる書面
- ④法人である場合においては、直近の決算書
- ⑤申請者等の保有する資格を証する書類
- ⑥返信用の封筒（A4サイズ、宛先を記載の上120円分の切手を添付すること）

(2) 総合不動産投資顧問業の登録の申請に要する書類

規程第4条第1項、第3項、第4項及び第5条の規定に基づき次の書類を提出すること。

- ①別記様式第1号から第13号までの書類
- ②定款（又は寄付行為）及び登記事項証明書（又はこれらに代わる書面）
- ③規程第5条各号に掲げる書面
- ④申請者等の保有する資格を証する書類
- ⑤返信用の封筒（A4サイズ、宛先を記載の上120円分の切手を添付したもの）

(3) 申請等の方法

申請等（申請その他の規程の規定に基づき国土交通大臣に対して行われる通知をいう。）は、国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資市場整備室投資顧問業係宛て、直接若しくは郵送又は電磁的方法（電子メール、CD-ROM等。以下同じ。）により行うこと。

4. 不動産投資顧問業の報酬について

(1) 助言業務の報酬について

顧客が不動産投資顧問業者へ支払う報酬の定め方については、具体的な金額等を定め、別記様式第1号第5面の「業務の方法」欄に明確かつ分かりやすく記載すること。

(2) 投資一任業務の報酬について

顧客が不動産投資顧問業者へ支払う報酬の定め方については、判断業務分のみか代理媒介業務分を含むのかを明示し、判断業務分の報酬体系、代理媒介業務分の報酬体系のそれぞれについて具体的な金額等を定め、別記様式第1号第5面の「業務の方法」欄に明確に記載すること。

なお、代理媒介業務の報酬については宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第46条の規定に従うこと。

5. 国土交通大臣が適切と認めた講習について

上記1.(2)②ア. d. 及びイ. d. 並びに2.(3)に記載された講習の実施を希望する者は、下記の実施要領及び応募方法に留意の上、応募すること。

(1) 講習の実施要領

- ① 講習の科目は、次のとおりとする。
 - ア. 不動産特定共同事業法
 - イ. 不動産特定共同事業法に関するモデル約款等
- ② 講習は1日で終了するものとし、講習の時間は少なくとも2時間以上とする。
- ③ 講習を修了した者の求めに応じ、講習を修了した旨の証明書を交付するものとする。

る。

④ 講習を実施する日時、場所その他講習の実施に関し必要な事項は、あらかじめ周知方法を講ずるものとする。

⑤ 講習を実施する者は、講習を実施する前に受講料その他の講習の実施に関する事項を記載した講習実施計画書を国土交通大臣に届け出るものとする。これを変更しようとするときも、同様とする。

なお、本通知日と同日又は本通知日以前に実施した講習について、事後に届け出ることを妨げないものとする。

⑥ 講習を実施した場合においては、速やかに国土交通大臣に報告するものとする。

(2) 応募方法

講習の実施を希望する者は、講習実施計画書を国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資市場整備室投資顧問業係宛て、直接若しくは郵送又は電磁的方法により提出すること。

(3) 講習の認定

国土交通大臣は、提出された講習実施計画書を審査の上、適切な講習と認めた場合は、当該講習名を公表するものとする。

【参考】不動産投資顧問業登録規程の運用について（新旧対照表）

改正前	改正後
<p>不動産投資顧問業については「緊急経済対策」（平成13年4月6日経済対策閣僚会議）において、その育成を通じ、不動産の証券化を推進することとされているところである。ついては、不動産投資顧問業登録規程（平成12年建設省告示第1828号。以下「規程」という。）の運用の一層の明確化を図ることにより、業の健全な発展を図り、もって投資家保護に資するため、規程の運用について下記のとおり定めたので、通知する。</p> <p>なお、「不動産投資顧問業登録規程の制定について」（平成12年9月1日付け建設省経動発第79号）は、廃止する。</p>	<p>不動産投資顧問業については「緊急経済対策」（平成13年4月6日経済対策閣僚会議）において、その育成を通じ、不動産の証券化を推進することとされているところである。ついては、不動産投資顧問業登録規程（平成12年建設省告示第1828号。以下「規程」という。）の運用の一層の明確化を図ることにより、業の健全な発展を図り、もって投資家保護に資するため、規程の運用について下記のとおり定めたので、通知する。</p> <p>なお、「不動産投資顧問業登録規程の制定について」（平成12年9月1日付け建設省経動発第79号）は、廃止する。</p> <p><u>また、令和3年9月1日国不動投第160号による本通知の改正前に規程第3条第1項に基づく登録を受けた者については、その有効期間の間、当該改正後の1. (2)③及び2. (2)②ウ. にかかわらず、改正前の1. (2)③及び2. (2)②イ. を適用する。</u></p>
<p>1. 一般不動産投資顧問業の登録審査の主な内容</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 規程第6条第1項に規定された登録申請者又は重要な使用人が、投資助言業務を公正かつ的確に遂行できる知識及び経験を有していること。</p> <p>① (略)</p> <p>② 知識についての審査基準は、次のとおりとする。</p> <p>ア. 個人の場合（a～cのいずれかの要件を満たすこと。ただし、不</p>	<p>1. 一般不動産投資顧問業の登録審査の主な内容</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 規程第7条第1項第14号に規定された登録申請者又は重要な使用人が、投資助言業務を公正かつ的確に遂行できる知識及び経験を有していること。</p> <p>① (略)</p> <p>② 知識についての審査基準は、次のとおりとする。</p> <p>ア. 個人の場合（a～cのいずれかの要件を満たすこと。ただし、不</p>

動産特定共同事業法施行規則第2条第1項第4号に規定する特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を締結している者（以下「不動産譲渡人等」という。）との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は、a～cのいずれかの要件を満たすことに加えて、dの要件を満たすこと。）

a. 登録申請者及び重要な使用人が、公益財団法人不動産流通近代化センター、一般財団法人日本ビルディング経営センター又は一般社団法人不動産証券化協会の行う事業であって、国土交通大臣の登録を受けたものの証明を受けた者（不動産特定共同事業法施行規則第17条第1項第3号における業務管理者の要件）あるいは不動産鑑定士の資格を有する者であること。

b. ～ d. （略）

イ. 法人の場合（次のいずれかの要件を満たすこと。ただし、不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は、a～cのいずれかの要件を満たすことに加えて、dの要件を満たすこと。）

a. 重要な使用人が、公益財団法人不動産流通近代化センター、一般財団法人日本ビルディング経営センター又は一般社団法人不動産証券化協会の行う事業であって、国土交通大臣の登録を受けたものの証明を受けた者（不動産特定共同事業法施行規則第17条第1項第3号における業務管理者の要件）あるいは不動産鑑定士の資格を有する者であること。

b. ～ d. （略）

③ 経験についての審査基準は、次のとおりとする。

動産特定共同事業法施行規則第4条第1項第4号に規定する特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を締結している者（以下「不動産譲渡人等」という。）との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は、a～cのいずれかの要件を満たすことに加えて、dの要件を満たすこと。）

a. 登録申請者及び重要な使用人が、公益財団法人不動産流通推進センター、一般財団法人日本ビルディング経営センター又は一般社団法人不動産証券化協会の行う事業であって、国土交通大臣の登録を受けたものの証明を受けた者（不動産特定共同事業法施行規則第21条第1項第3号における業務管理者の要件）あるいは不動産鑑定士の資格を有する者であること。

b. ～ d. （略）

イ. 法人の場合（次のいずれかの要件を満たすこと。ただし、不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は、a～cのいずれかの要件を満たすことに加えて、dの要件を満たすこと。）

a. 重要な使用人が、公益財団法人不動産流通推進センター、一般財団法人日本ビルディング経営センター又は一般社団法人不動産証券化協会の行う事業であって、国土交通大臣の登録を受けたものの証明を受けた者（不動産特定共同事業法施行規則第21条第1項第3号における業務管理者の要件）あるいは不動産鑑定士の資格を有する者であること。

b. ～ d. （略）

③ 経験についての審査基準は、次のとおりとする。

<p>ア. 個人の場合</p> <p>登録申請者及び重要な使用人が、1億円以上の不動産に関する投資判断、助言、売買、貸借、管理等の業務経験を有し、かつ当該業務に2年以上の期間にわたり従事したものであること。</p> <p>登録申請者等履歴書（別記様式第3号）の「内容」欄に当該業務経験を明確に記載すること。</p> <p>イ. 法人の場合</p> <p>重要な使用人が、1億円以上の不動産に関する投資判断、助言、売買、貸借、管理等の業務経験を有し、かつ当該業務に2年以上の期間にわたり従事したものであること。</p> <p>登録申請者等履歴書（別記様式第3号）の「内容」欄に当該業務経験を明確に記載すること。</p> <p>(3) 規程第7条第1項第2号から<u>第13号</u>までのいずれかに該当する場合は、登録を行わない。</p>	<p>ア. 個人の場合</p> <p>登録申請者及び重要な使用人が、1億円以上の不動産に関する投資判断、助言、売買、貸借、管理等の業務経験を有し、かつ当該業務に<u>登録申請の日前10年以内</u>に2年以上の期間にわたり従事したものであること。</p> <p>登録申請者等履歴書（別記様式第3号）の「内容」欄に当該業務経験を明確に記載すること。</p> <p>イ. 法人の場合</p> <p>重要な使用人が、1億円以上の不動産に関する投資判断、助言、売買、貸借、管理等の業務経験を有し、かつ当該業務に<u>登録申請の日前10年以内</u>に2年以上の期間にわたり従事したものであること。</p> <p>登録申請者等履歴書（別記様式第3号）の「内容」欄に当該業務経験を明確に記載すること。</p> <p>(3) 規程第7条第1項第2号から<u>第14号</u>までのいずれかに該当する場合は、登録を行わない。<u>なお、不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合には、第17号に該当する場合も、登録を行わない。</u></p>
<p>2. 総合不動産投資顧問業の登録審査の内容</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 規程第6条第2項に規定された基準に適合していること。</p> <p>① (略)</p>	<p>2. 総合不動産投資顧問業の登録審査の内容</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 規程第7条第1項第15号及び第16号に規定された基準に適合していること。</p> <p>① (略)</p>

② 人的要件（次の全ての要件を満たすこと）

ア. 役員又は重要な使用人のうちに判断業務統括者が置かれていること。

イ. 判断業務統括者が、担当する業務の種類に応じて大規模な投資判断、不動産取引、管理に係る各判断業務を的確に遂行できる知識及び経験を有していること。

判断業務統括者は、担当する業務に応じ、少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に2年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること。

ウ. 不動産投資事業（不動産特定共同事業を除く）部門の担当者及びその責任者と投資一任業務に係る運用部門の担当者及びその責任者が兼任していないこと。

(3) (略)

(4) 規程第7条第1項第1号から第12号までのいずれかに該当する場合は、登録を行わない。

(5)・(6) (略)

② 人的要件（次の全ての要件を満たすこと）

ア. 役員又は重要な使用人のうちに判断業務統括者が置かれていること。

イ. 重要な使用人が他の法人等の常務に従事していないこと。また、原則として、代表者が他の法人等の常務に従事していないこと。

ウ. 判断業務統括者が、担当する業務の種類に応じて大規模な投資判断、不動産取引、管理に係る各判断業務を的確に遂行できる知識及び経験を有していること。

判断業務統括者は、担当する業務に応じ、少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に登録申請の日前10年以内に2年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること。

エ. 不動産投資事業（不動産特定共同事業を除く）部門の担当者及びその責任者と投資一任業務に係る運用部門の担当者及びその責任者が兼任していないこと。

(3) (略)

(4) 規程第7条第1項第1号から第12号まで、第15号及び第16号のいずれかに該当する場合は、登録を行わない。なお、不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合には、第17号に該当する場合も、登録を行わない。

(5)・(6) (略)

<p>3. 不動産投資顧問業の<u>申請</u>の方法について</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) 申請の方法</p> <p>申請は、国土交通省<u>土地・建設産業局</u>不動産市場整備課不動産投資市場整備室投資顧問業係宛て、<u>直接又は郵送</u>で行うこと。</p>	<p>3. 不動産投資顧問業の<u>申請等</u>の方法について</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) 申請等の方法</p> <p>申請等（申請その他の規程の規定に基づき国土交通大臣に対して行われる通知をいう。）は、国土交通省<u>不動産・建設経済局</u>不動産市場整備課不動産投資市場整備室投資顧問業係宛て、<u>直接若しくは郵送又は電磁的方法（電子メール、CD-ROM等。以下同じ。）</u>により行うこと。</p>
<p>5. 国土交通大臣が適切と認めた講習について</p> <p>上記1. (2)②ア. d. 及びイ. d. 並びに2. (3)に記載された講習の実施を希望する者は、下記の実施要領及び応募方法に留意の上、応募すること。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 応募方法</p> <p>講習の実施を希望する者は、講習実施計画書を国土交通省<u>土地・建設産業局</u>不動産市場整備課不動産投資市場整備室投資顧問業係宛て、<u>直接又は郵送</u>で提出すること。</p> <p>(3) (略)</p>	<p>5. 国土交通大臣が適切と認めた講習について</p> <p>上記1. (2)②ア. d. 及びイ. d. 並びに2. (3)に記載された講習の実施を希望する者は、下記の実施要領及び応募方法に留意の上、応募すること。</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 応募方法</p> <p>講習の実施を希望する者は、講習実施計画書を国土交通省<u>不動産・建設経済局</u>不動産市場整備課不動産投資市場整備室投資顧問業係宛て、<u>直接若しくは郵送又は電磁的方法により提出</u>すること。</p> <p>(3) (略)</p>