

支 部 長 殿

(一社)長野県宅地建物取引業協会  
会 長 朝 倉 平 和

### 「不動産投資顧問業登録規程及び運用」の一部改正について

時下 ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会会務運営に際し格別のご支援ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、倒産隔離型の不動産特定共同事業である特例事業を可能とすべく、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施できることとするための所要の措置等を定めた不動産特定事業法の一部を改正する法律が、平成 25 年 12 月 20 に施行されました。

この件に関し、国土交通省において同法に基づく不動産投資顧問登録規程が改正する告示が同日付けでなされ、同省より周知の要請があり、あわせて同規程の運用についても改正施行されることとなりました。

つきましては、貴支部会員にご周知賜りますようお願い申し上げます。

なお、本件に関するお問い合わせ等は、国土交通省土地建設産業局不動産市場整備課（03-5253-8111）に直接お問い合わせいただきますようお願いいたします。

#### 記

○「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

平成 25 年 12 月 20 日 国土交通省土地建設産業局不動産市場整備課 国土動投第 209 号

※協会ホームページの到着情報に掲載しておりますのでご覧ください。



# 不動産投資顧問業登録規程等の主な改正点

## 背景

倒産隔離型の不動産特定共同事業である特例事業を可能とすべく、一定の要件を満たす特別目的会社（S.P.C）が不動産特定共同事業を実施できることとするための所要の措置等を定めた不動産特定共同事業法の一部を改正する法律（平成25年法律56号。以下「改正法」という。）が平成25年12月20日に施行されることとなる。

当該特例事業に係る特例投資家の要件として、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を締結している者（以下、「不動産譲渡人等」という。）であつて、かつ、不動産特定共同事業契約の締結に関し、不動産投資顧問業者との間で投資顧問契約を締結している者が定められるため、また、不動産投資顧問業のより一層の適正化を図るため、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。）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。以下「通知」という。）の一部を改正する。

## 主な改正点

1. 不動産特定共同事業のうち特例事業に投資しようとする不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結する場合、申請が必要規則第2条第1項第4号に規定する特例事業者に対して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（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、当該業務の方法を登録申請書類に記載する（規程第4条第1項第6号）
2. 1の申請についての審査
  - 登録申請者が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、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っては判断業務統括者）のうち、当該業務に従事する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ことを証する書面（規程第4条第3項第5号）
  - 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っては判断業務統括者）が、国土交通大臣が適切と認める講習を受講していること（通知）
3. 登録要件に暴力団排除条項の追加
  - 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者（規程第7条第1項第8号）
  - 暴力団員等がその事業活動を支配する法人（規程第7条第1項第12号）
  - 一般投資顧問業者及び総合投資顧問業者が登録をしない場合に該当することとなったとき、登録の取消しを行う（規程第30条第1項第1号）
4. 登録の取消しの公告
  - 国土交通大臣は、不動産投資顧問業者が規程第30条第1項第1号、第2号、第5号、第6号及び第8号から第11号まで（一般不動産投資顧問業者にあっては第9号を除く。）の各号のいずれかに該当したことに伴い、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（規程第31条）



別紙2-1  
国総動整第244号  
平成13年10月15日  
(最終改正 平成25年12月20日国土動投第205号)

国土交通省土地・建設産業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。については、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。

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。

### 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。
  - 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. 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. 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13号までのいずれかに該当する場合は、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6条第2項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. 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) 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号までのいずれかに該当する場合は、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) 申請の方法

申請は、国土交通省土地・建設産業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、直接又は郵送で行うこと。

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。

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土地・建設産業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、直接又は郵送で提出すること。

(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。

