

○国土交通省告示第千二百三号

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。

改正後	改正前
<p>(登録)</p> <p>第三条 (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つた場合において、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との決定がされるまでの間は、なお効力を有する。</p>	<p>(登録)</p> <p>第三条 (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>(新設)</p>

(不動産投資顧問業の登録の実施)

第六条 国土交通大臣は、第三条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、第四条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。

(削除)

(不動産投資顧問業の登録の実施)

第六条 国土交通大臣は、第三条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、第三条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。
 - 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、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つていること。
- 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又は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又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)

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、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)

第九条 (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)

第九条 (略)

(新設)

(契約締結前の書面の交付)

第十五条 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。

一〜四 (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ファイル）をいう。以下この号及び次項において同じ。）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

3

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。

4

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。

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ない。

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

ロ 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なければならない。

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た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っては、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)

(新設)

(新設)

(新設)

(契約締結時の書面の交付)

第十六条 (略)

(新設)

(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)

(新設)

(新設)

(新設)

(契約締結時の書面の交付)

第十六条 (略)

(新設)

(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

(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)

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。

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。

(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つ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つたとき。

二 (略)

(削除)

三(略)

(削除)

三(略)

(削除)

三(略)

三(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二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つ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つたとき。

二 (略)

三(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(略)

五(略)

(登録の取消しの公告)

三(略)

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

三(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(平成七年法律第百五号)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(平成七年法律第百五号)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。

