

不動産投資顧問業登録制度Q & A

1 申請書はどこで入手できますか。

国土交通省HPから様式をダウンロードして、申請してください。

申請の際には、PDFファイルを印刷して利用いただくか、Word又はExcelデータを利用して作成しても構いません。

【不動産投資顧問業申請用紙ダウンロード】

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000262.html

2 申請書にはどのような書類を添付する必要がありますか。

必要な添付書類は、以下でご確認ください。

【一般不動産投資顧問業の登録・変更申請必要書類一覧】

・登録申請

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001743848.pdf>

・登録変更

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001743849.pdf>

【総合不動産投資顧問業登録申請の必要書類一覧】

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001308335.pdf>

3 住民票・身分証明等の資料は必要でしょうか。

必要となります。なお、宅地建物取引士証・不動産コンサル等の資格を有することを証する書面などの写しも添付してください。

4 必要となる公的書類には何がありますか。

個人の場合は、住民票、身分証明書などです。詳しくは、第4条・第5条をご確認ください。

法人の場合は、登記事項証明書、個人の住民票・身分証明書などです。詳しくは、第4条・第5条をご確認ください。

【不動産投資顧問業登録規程】

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001716208.pdf>

5 登録には、審査手数料等費用がかかりますか。

審査手数料等費用はかかりません。

なお、登録の通知書（公文書）は郵送となりますので、140円切手を貼った返信用封筒（A4サイズ）を同封の上、申請してください。

【申請先】

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課

不動産投資推進室投資顧問業係

6 「不動産投資顧問業登録規程の運用について」1.(2)②ア.に記載されている（公財）不動産流通推進センター、（一財）日本ビルディング経営センター又は（一社）不動産証券化協会の行う事業とは何ですか。

（公財）不動産流通推進センターが行う「不動産コンサルティング技能登録試験」、（一財）日本ビルディング経営センターが行う「ビル経営管理士試験」、（一社）不動産証券化協会が行う「不動産証券化協会認定マスター」です。試験の方法等詳細については、各団体にご確認ください。

【問い合わせ先】

（公財）不動産流通推進センター TEL 03-5843-2079

<https://www.retpc.jp/>

（一財）日本ビルディング経営センター TEL 050-7101-1133

<https://www.bmi.or.jp/index.html>

（一社）不動産証券化協会 TEL 03-3505-8001

<https://www.ares.or.jp/>

7 重要な使用人とは何ですか。

一般投資顧問業の場合、助言等を行う者が該当します。重要な使用人欄には、助言を行う者は役員であるかを問わず全員記載してください。詳しくは、第4条第1項第3号をご確認ください。

8 登録に際して投資判断をする者は不動産コンサルタント等の資格を取得していれば、登録要件を満たしますか。

不動産コンサルタント等の資格を有しているだけでは、登録することはできません。別途、十分な経験が必要となります。詳しくは、「不動産投資顧問業登録規程の運用について」一般の場合、1.(2)③を、総合の場合、2.(2)②ウ.をご確認ください。申請にあたり、履歴書に実務経験が明確に確認できる

よう記載してください。

【不動産投資顧問業登録規程の運用について】

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001716209.pdf>

9 登録に際して投資判断をする者の経験要件は通達の内容が求められますがこの通達にある「投資判断、助言、売買、賃借、管理等」の中に「仲介」や「鑑定」は入りますか。

経験要件は、「不動産投資顧問業登録規程の運用について」一般の場合、1.(2)③を、総合の場合、2.(2)②ウ.に記載されている内容であり、「仲介」や「鑑定」は含まれません。

【不動産投資顧問業登録規程の運用について】

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001716209.pdf>

10 業務の方法の書き方が分かりません。どのように記載すればいいのでしょうか。

記載上の注意にしたがって、具体的にどのように業務を行う予定なのかご記入ください。記入に際しては、金額等の上限を記載する等具体的な内容を記述するようお願いいたします。

11 個人で申請したいのですが、可能でしょうか。

一般投資顧問業については、個人での申請の場合も、要件を満たせば登録することは可能です。

なお、「不動産投資顧問業登録規程の運用について」1.(2)①ア.により、当該登録申請者が法人等の常務に従事している場合は、登録することができません。

また、総合投資顧問業については、「不動産投資顧問業登録規程の運用について」2.(2)①により「資本金5千万円以上の株式会社」とされていることから、個人での申請はできません。

12 不動産投資顧問業に係る変更届出に該当する事由は何ですか。

不動産投資顧問業登録規程第8条1項より、第4条第1項各号に掲げる事項が該当事由となります。(別記様式第1号)

13 不動産投資顧問業に一度登録されれば5年後の更新時に必要書類を提出すれば自動的に更新されますか。

不動産投資顧問業の登録の更新を受けるためには更新の申請が必要です。

更新の申請時に登録要件を満たしているかどうか改めて審査を行います。従って、現在、登録されていても債務超過などにより登録要件を満たさない場合は更新できません。

14 不動産投資顧問業における「投資助言契約に基づく助言」とはどのような助言ですか。

不動産投資顧問業の主な業務は助言業務であり、「不動産マーケットに関する調査・分析」、「不動産投資適格・不動産ポートフォリオ評価」、「保有する不動産の運用に関する評価・分析」などを宅地建物取引業法第二条第一号に掲げる宅地又は建物に関して専門的立場から助言・調査報告する事です。

また、投資助言契約前後における「契約締結前の書面の交付（第15条）」と「契約締結時の書面の交付（第16条）」や「書面による解除（第17条）」などの一定のルールが不動産投資顧問業登録規程により定められており、不動産投資市場の育成と投資家の保護を目的としています。

15 不動産投資顧問業登録に関する問い合わせ先はどこですか。

問い合わせ先は以下のとおりです。

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課

不動産投資推進室投資顧問業係

代表 03-5253-8111 一般：内線 30-244 総合：内線 25-160