

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会

第二次答申

参考資料(案)

平成19年4月23日

国土交通省総合政策局不動産業課

## 【目次】

平成19年1月1日地価公示（概括）	1
Jリートの上場銘柄数と時価総額	2
プライベートファンドとJリートの市場規模推移	3
アジアにおけるリート時価総額の割合	4
ダヴィンチ・セレクトに対する処分の概要	5
不動産投資顧問業登録規程について	6
不動産投資顧問業の実態について(不動産投資顧問業の登録状況の推移について)	7
金融行政と不動産行政の連携	8
宅建業法における信託受益権等の取引時の情報提供内容について	9
不動産投資商品における情報提供についての各種法律の適用関係	10
金融商品取引法①～信託受益権の、みなし有価証券への位置付け	11
金融商品取引法②～投資運用業の定義～	12
金融商品取引法③～金融商品取引業の登録審査～	13
金融商品取引法④～投資運用業の制度的枠組みⅠ	14
金融商品取引法⑤～投資運用業の制度的枠組みⅡ	15
金融商品取引法⑥～投資運用業の制度的枠組みⅢ	16
金融商品取引法⑦～政府令（案）のパブリックコメントについて～	17
証券投資顧問業における自主ルール	18
不動産特定共同事業スキーム	19
情報開示項目について①～収益費用項目～	20
情報開示項目について②～収益費用項目～	21
情報開示項目について③～キャップレートについて～	22
情報開示項目について④～キャップレートについて～	23
ARES J-REIT Property Databaseについて①	24
ARES J-REIT Property Databaseについて②	25
NAREITのBest Practicesについて	26
バーゼルⅡにおけるファンドの取扱い①～バーゼルⅡについて～	27
バーゼルⅡにおけるファンドの取扱い②～バーゼルⅠからⅡへの移行について～	28
バーゼルⅡにおけるファンドの取扱い③～標準的手法におけるファンドの取扱い～	29
バーゼルⅡにおけるファンドの取扱い④～内部格付手法（IRB）におけるファンドの取扱い～	30
金融商品販売法に基づく説明義務及び「勧誘方針」策定義務に関するガイドライン～不動産特定共同事業法商品	31
利害関係人について①	32
利害関係人について②	33
利害関係人について③	34
利害関係人について④	35
利害関係人について⑤	36
利害関係人について⑥	37
インデックス作成機関への情報提供について	38

## 【目次】

PM業務について	39
AM業者から見たPM業者に求められる能力	40
ビル経営管理士登録者数推移（累計）	41
「ビル経営管理士」の果たす役割	42
ビル経営管理士登録者の活躍する分野について（PM業関連）①	43
ビル経営管理士登録者の活躍する分野について（PM業関連）②	44
ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について①	45
ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について②	46
ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について③	47
ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について④	48
PM業界における資質向上のための取り組みの紹介①	49
PM業界における資質向上のための取り組みの紹介②	50
PM業界における資質向上のための取り組みの紹介③	51
IREM（全米不動産管理協会）JAPANの紹介	52
CPM（Certified Property Manager）の紹介①	53
CPM（Certified Property Manager）の紹介②	54
管理委託モデル契約について①	55
管理委託モデル契約について②	56
管理委託モデル契約について③	57
管理委託モデル契約について④	58
PML値の変更事例①	59
PML値の変更事例②	60
PML値の変更事例③	61
PML値の変更事例④	62
アスベストについての情報開示事例①	63
アスベストについての情報開示事例②	64
一般不動産投資顧問業登録規程について	65
一般不動産投資顧問業登録業者の内訳	66
投資助言契約とは	67
不動産投資顧問業者の行う助言の内容及び方法の分類	68
不動産投資顧問業者に関する情報開示の例	69
他の業者におけるネガティブ情報等の公開①	70
他の業者におけるネガティブ情報等の公開②	71
他の業者におけるネガティブ情報等の公開③	72
他の業者におけるネガティブ情報等の公開④	73
他の業者におけるネガティブ情報等の公開⑤	74
不動産コンサルティング技能登録者数推移（累計）	75

## 【目次】

不動産コンサルティング技能登録者の活躍する分野について①	76
不動産コンサルティング技能登録者の活躍する分野について②	77
不動産コンサルティング技能登録者の活躍する分野について③	78
不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について①	79
不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について②	80
不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について③	81
不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について④	82
不動産コンサルティング技能登録者検索サービス	83
ビル経営管理士登録者の活躍する分野について（不動産投資顧問業関連）	84
不動産投資顧問業の今後のありうるビジネスの例	85
宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準の概要	86
マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準の概要	87
地方における不動産証券化市場活性化事業	88
不動産の集団投資スキームにおける信託の活用可能性について（信託法改正案の効果）①	89
不動産の集団投資スキームにおける信託の活用可能性について（信託法改正案の効果）②	90

## 平成19年1月1日地価公示(概括)

平成19年1月1日時点の地価公示によると、平成18年1月以降の1年間の地価動向は、三大都市圏においては上昇し、地方圏においては下落幅は縮小したものの引き続き下落となった。その結果、全国平均で見ると、住宅地及び商業地ともに16年ぶりにわずかな上昇となったが、これは地点数の多い三大都市圏及び地方ブロック中心都市の上昇が押し上げたものである。

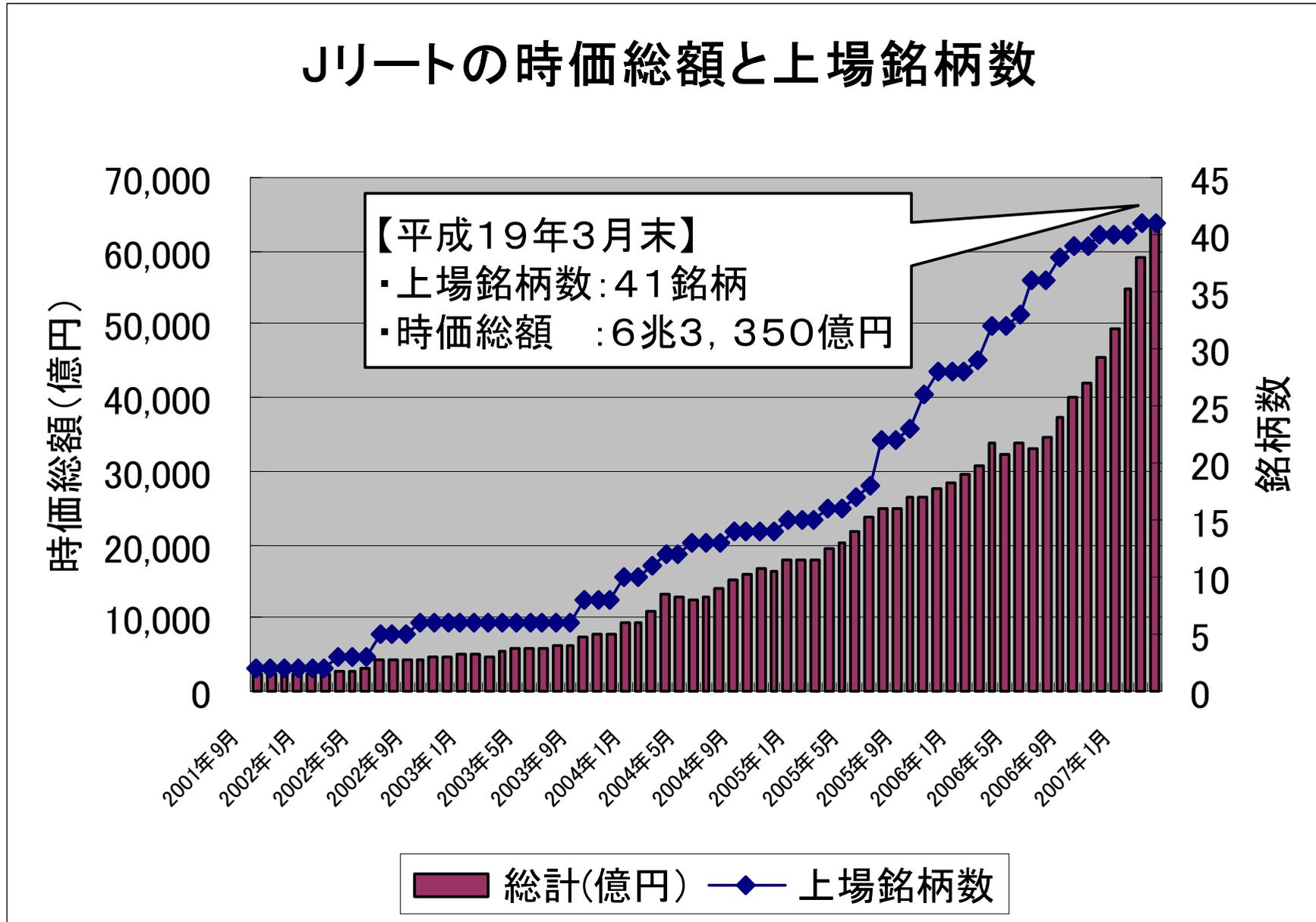
1. 景気回復・都心回帰の動きの中、三大都市圏及び地方ブロック中心都市を中心に、それぞれの地域全体の平均が上昇となったが、これは、高級住宅地、ブランド力の高い地域や鉄道新線沿線の地域等利便性・収益性の高い限られた一部地域における高い上昇が地域全体の平均を押し上げたものである。

また、マンション・オフィス需要の増大や不動産証券化市場の規模の拡大が地価の上昇傾向に寄与していると考えられる地域が見られた。先行きについては、今後の景気・金利動向、マンション分譲価格の設定を含めた供給側の動向やそれに対する需要側の動向、マンション・オフィス賃料の動向の影響などに留意すべきである。

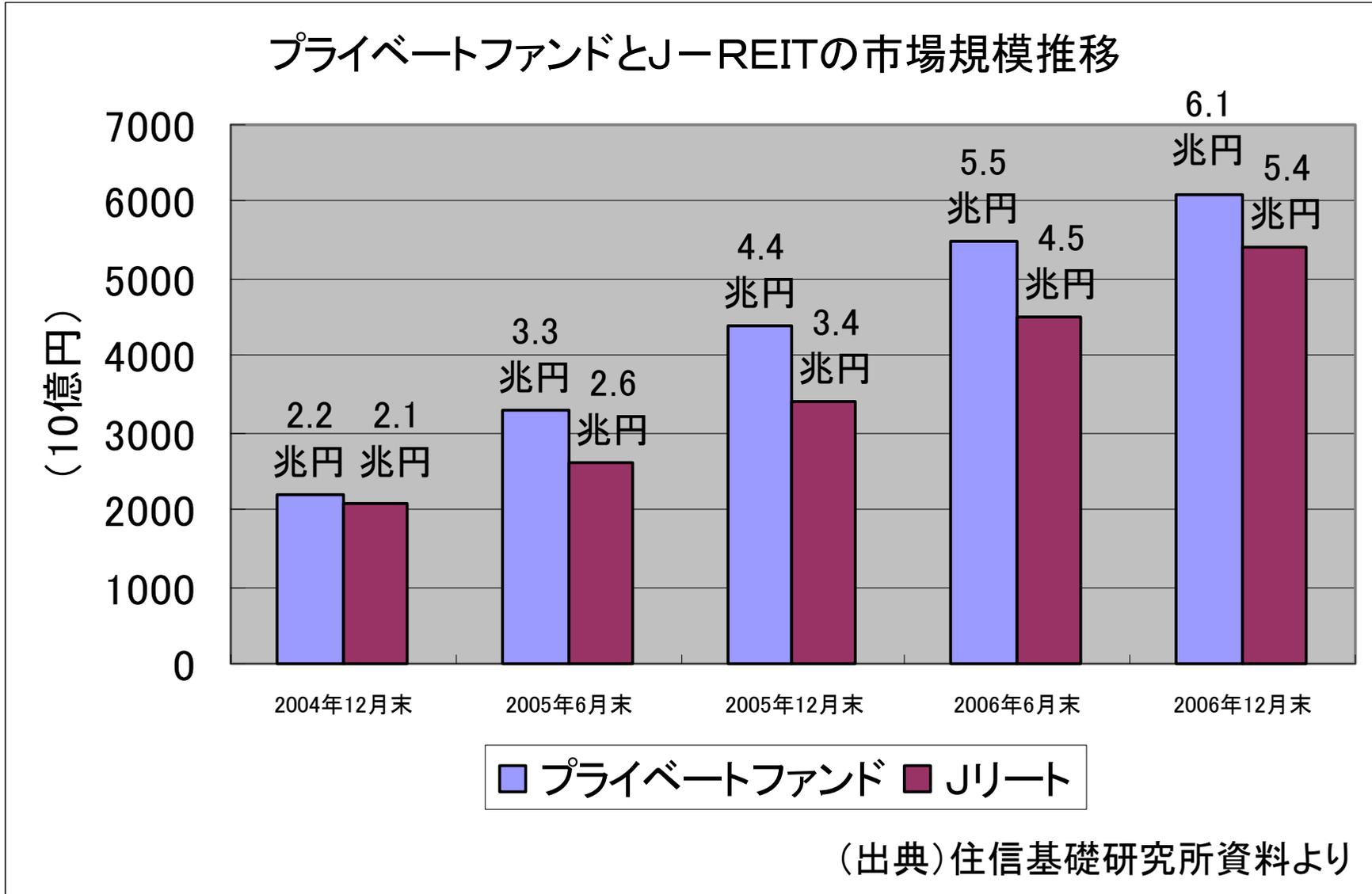
2. 地方中心都市等においても、都市再生・地域再生の取り組み、市街地整備や交通基盤整備等による利便性・収益性の向上を反映して、上昇地点が現れ、又は増加している地域もあったが、その他の地域においては、おおむね下落幅は縮小しているものの依然として下落が続いた。

このように、今回の地価公示に基づく地価動向は、総じて見れば、三大都市圏及び地方ブロック中心都市の一部に地価の上昇傾向が見られる一方、地方圏では引き続き下落傾向が見られるが、先行きについては、景気・金利動向、需給バランスの動向の影響などに留意すべきである。

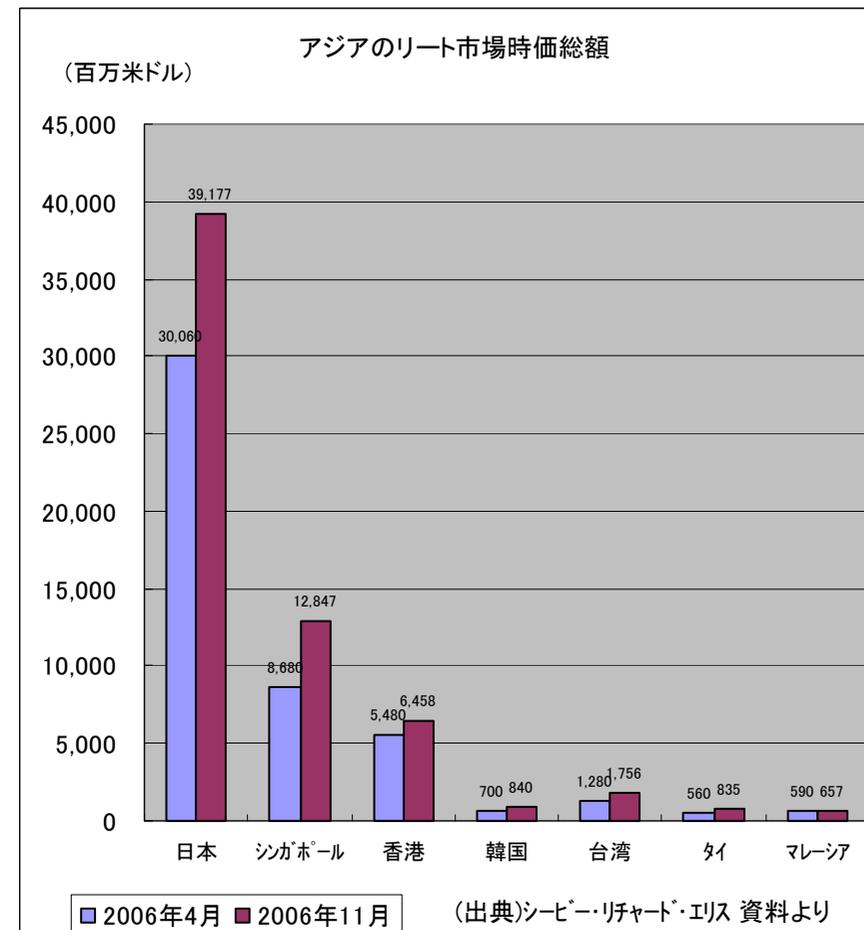
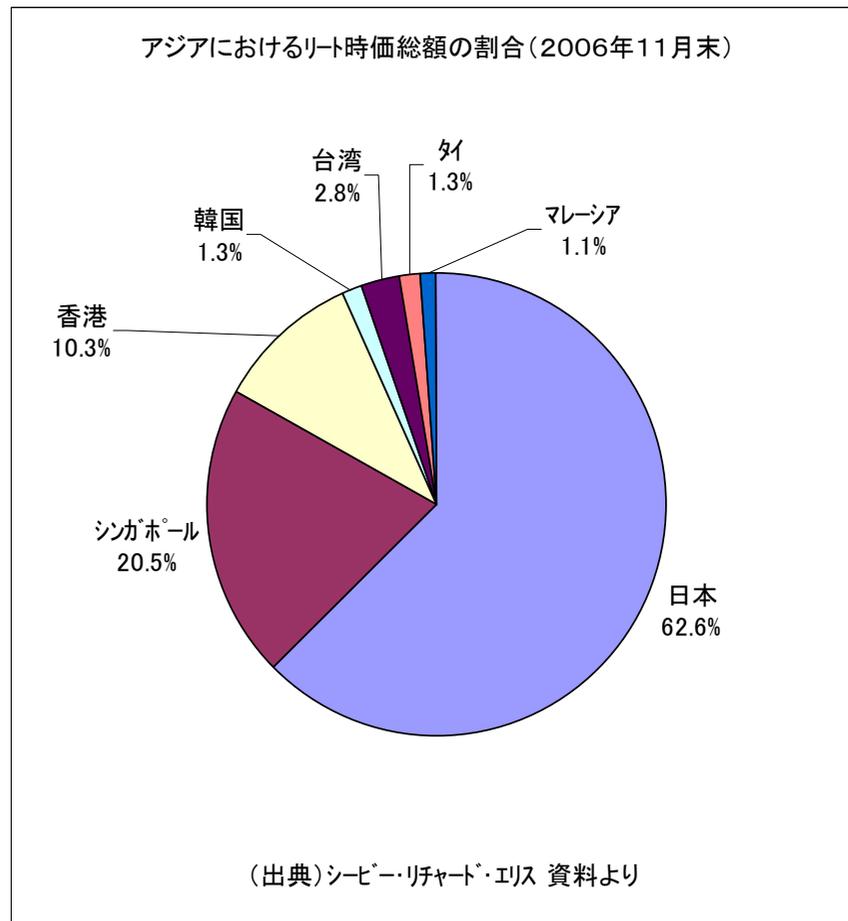
## Jリートの上場銘柄数と時価総額



# プライベートファンドとJリークの市場規模推移



# アジアにおけるリート時価総額の割合



## ダヴィンチ・セレクトに対する処分の概要

### 【ダヴィンチ・セレクトに対する処分の概要】

金融庁は平成19年3月13日、ダヴィンチ・セレクトの以下の事案に対し行政処分を実施

#### (事案)

DAオフィス投資法人との間で締結した資産の運用に係る委託契約に基づき行っている当該投資法人の資産の運用において、当該資産に組み入れる不動産の取得時に行うべき資産の評価手続き等の際に、鑑定を依頼した不動産鑑定業者に対し適切な資料を提示しなかっただけでなく、適切な資料を提示しなかったことによって算定された鑑定評価の内容を確認しなかったことなどから、誤った鑑定評価内容が看過され、結果として過大に算定された鑑定評価額を基に投資法人の資産の取得を行うなどしていた。

#### (処分内容)

- 業務停止命令:3ヵ月(投信法第42条第1項第1号イに基づく新たな資産運用委託契約の締結禁止)
- 業務改善命令(投信法第40条第1項)
  - ①投資信託委託業者として、公正かつ適切な業務運営を実現するため、法令等遵守に係る経営姿勢の明確化、経営陣による責任ある法令等遵守態勢及び内部管理態勢の構築、並びに、これらを着実に実現するための業務運営方法の見直しを図ること。
  - ②特に、投資法人の運用資産の取得・運用に際しては、適切な鑑定評価額に基づいた物件取得を行うため、鑑定業者へ提供する資料の適切性や、当該資料の鑑定評価への反映状況についてチェック等を行う態勢を構築することを含め、具体的な再発防止策を策定すること。
  - ③今般の検査結果を踏まえ、経営陣を含めた責任の所在の明確化を図ること。
  - ④上記①から③までにに関する業務改善計画を平成19年4月13日(金)までに書面で提出し、直ちに実行すること。

## 不動産投資顧問業登録規程について

一般不動産投資顧問業	総合不動産投資顧問業
不動産投資について助言業務のみを行うもの。	不動産取引の投資一任業務及び助言業務を行うもの
<p>【登録要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●法人、個人問わない。</li> <li>●宅地建物取引業の免許は必要としない。</li> <li>●財産的要件 法人登録の場合、直近の決算において債務超過となっていないこと。</li> <li>●人的要件 申請者個人又は重要な使用人が、 ・<u>不動産コンサルティング技能登録者・ビル経営管理士・不動産鑑定士・公認会計士・弁護士</u>のいずれかの資格を有すること ・1億円以上の不動産に関する投資判断、助言、売買、貸借、管理等の経験を2年以上の期間にわたり従事したものであること</li> </ul>	<p>【登録要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●資本金の額が5千万円以上の株式会社であること。</li> <li>●宅地建物取引業の免許を有していること。</li> <li>●財産的要件 今後3年間において、純資産額が5千万円を下回らない水準に維持され、かつ投資一任業務の収支見込みが、赤字になると見込まれること。</li> <li>●人的要件 ・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、その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(少なくとも一般と同等の知識、かつ数十億以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断業務を2年以上従事したもの。) ・管理部門の責任者が定められていること。 ・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及びその責任者が兼任していないこと。 ・顧客からの資産運用状況の照会に短時間で回答できること。</li> </ul>

不動産投資顧問業の実態について(不動産投資顧問業の登録状況の推移について)

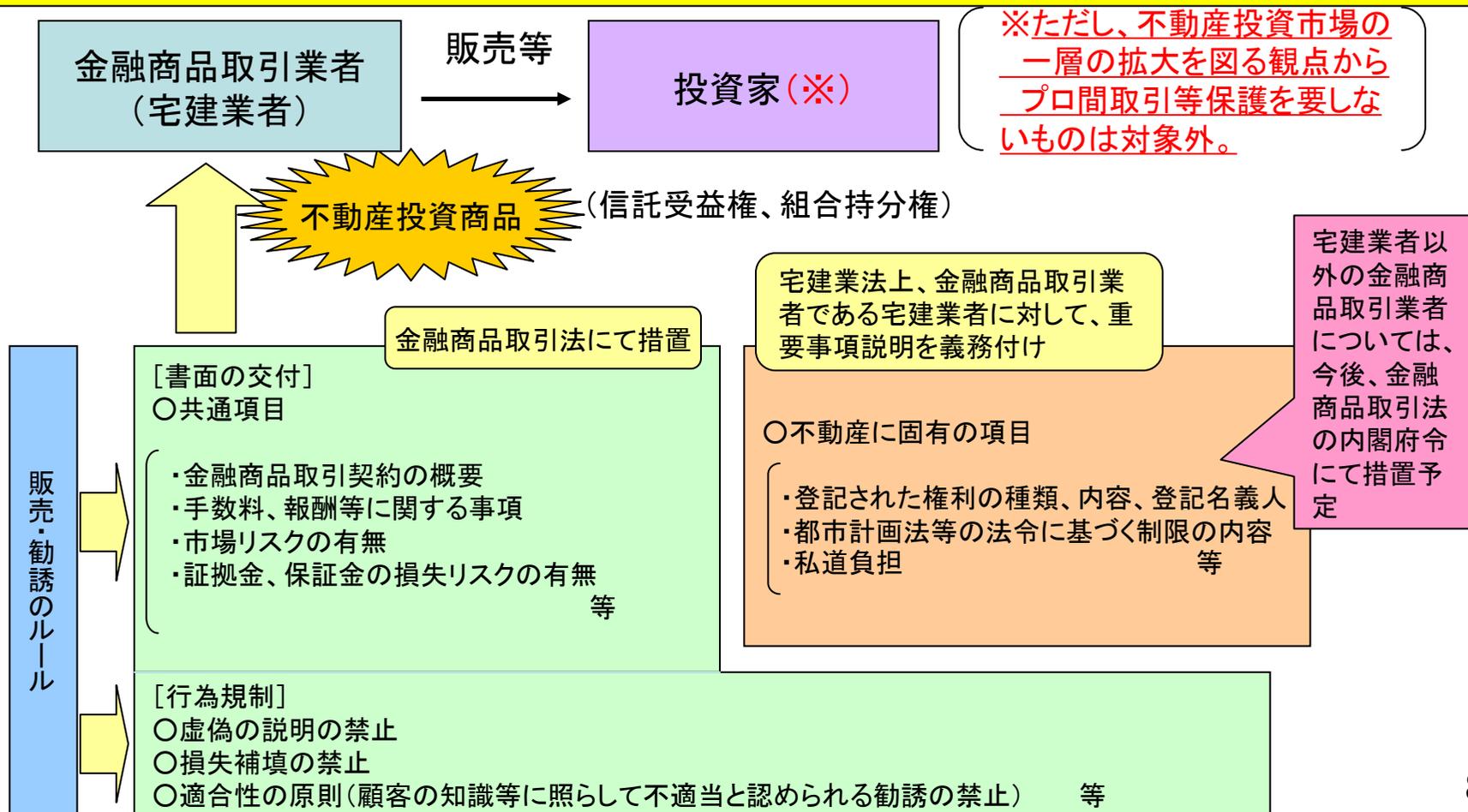
	H13.4.1	H14.4.1	H15.4.1	H16.4.1	H17.4.1	H18.4.1	H19.4.1
一般業者登録数	157	500	575	658	697	746	688
一般<新規>	157	351	85	91	60	94	81
一般<廃業>	0	8	10	8	21	45	139
総合業者登録数	7	13	15	16	16	13	7
総合<新規>	7	6	2	1	0	0	0
総合<廃業>	0	0	0	0	0	3	6

※平成17年9月1日付で登録規程5年目を迎え、有効期間満了業者が、更新手続開始。更新のタイミングにあわせて、廃業する業者も増加している。

## 金融行政と不動産行政の連携

「証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(2006/6/18公布)における  
宅地建物取引業法の改正内容

1. 金融商品の販売・勧誘に関する市場ルールは、証券取引法の改正により横断化(金融商品取引法の制定)
2. 不動産が原資産となった金融商品(信託受益権、組合持分権)は、原資産のリスク情報(権利関係等の瑕疵)が取引関係者に的確に説明されるよう措置(宅地建物取引業法の改正)
3. 一方で、円滑な取引を確保する視点から、プロ間取引に適用されるルールは思い切って弾力化(同上)
4. 金融商品取引法(本年9月頃本格施行予定)の円滑な施行に向けて、金融庁と国土交通省の連携を強化



「信託受益権販売業」の登録を行っている者は562社、そのうち宅建業者は506社(90.0%)(平成19年2月1日現在)

## 宅建業法における信託受益権等の取引時の情報提供内容について

(重要事項の説明等)

第三十五条 (略)

2 (略)

3 宅地建物取引業者は、宅地又は建物に係る信託(当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。)の受益権の売主となる場合における売買の相手方に対して、その者が取得しようとしている信託の受益権に係る信託財産である宅地又は建物に関し、その売買の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面(第五号において図面を必要とするときは、図面)を交付して説明をさせなければならない。ただし、その売買の相手方の保護のため支障を生ずることがない場合として国土交通省令で定める場合は、この限りでない。

一 当該信託財産である宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人又は登記簿の表題部に記録された所有者の氏名(法人にあつては、その名称)

二 当該信託財産である宅地又は建物に係る都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で政令で定めるものに関する事項の概要

三 当該信託財産である宅地又は建物に係る私道に関する負担に関する事項

四 当該信託財産である宅地又は建物に係る飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況(これらの施設が整備されていない場合においては、その整備の見通し及びその整備についての特別の負担に関する事項)

五 当該信託財産である宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造その他国土交通省令で定める事項

六 当該信託財産である建物が建物の区分所有等に関する法律第二条第一項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地(一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有の共有に属する場合には、その土地を含む。)に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で国土交通省令で定めるもの

七 その他当該信託の受益権の売買の相手方の保護の必要性を勘案して国土交通省令で定める事項

4・5 (略)

(不動産信託受益権等の売買等に係る特例)

第五十条の二の四 金融商品取引業者(金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者をいう。)又は金融商品仲介業者(同条第12項に規定する金融商品仲介業者をいう。)である宅地建物取引業者が、宅地若しくは建物に係る信託の受益権又は当該受益権に対する投資事業に係る組合契約(民法第667条第1項に規定する組合契約をいう。)、匿名組合契約(商法(明治32条法律第48号)第535条に規定する匿名組合契約をいう。)若しくは投資事業有限責任組合契約(投資事業有限責任組合契約に関する法律(平成10年法律第90号)第3条第1項に規定する投資事業有限責任組合契約をいう。)に基づく権利(以下この条において「不動産信託受益権」という。)の売主となる場合又は不動産信託受益権等の売買の代理若しくは媒介をする場合においては、これを当該宅地建物取引業者が宅地又は建物に係る信託(当該宅地建物取引業者を委託者とするものに限る。)の受益権の売主となる場合とみなして第35条第3項から第5項までの規定を適用する。この場合において、同条第3項本文中「売買の相手方に対して」とあるのは「売買の相手方又は代理を依頼した者若しくは媒介に係る売買の各当事者(以下「不動産信託受益権売買等の相手方」という。)に対して」と、「信託の受益権に係る」とあるのは「第50条の2の4に規定する不動産信託受益権等に係る」と、同項ただし書中「売買の相手方」とあり、及び同項第7号中「信託の受益権の売買の相手方」とあるのは「不動産信託受益権売買等の相手方」とする。

# 不動産投資商品における情報提供についての各種法律の適用関係

		Jリート		TMK		YKTK		信託受益権	不動産特定 共同事業商品	実物 不動産
		公募	私募	公募	私募	公募	私募			
証券取引法上の 開示規制 (有価証券届出書・ 有価証券報告書の 公衆縦覧、目論見 書の交付) <証取法 § 5,15, 24,25>		○ (さらに、 上場商品 の場合には取引所 の上場規程による 適時開示 あり)	×	○	×	○ (ただし、 2層構造 の場合には個別物 件の情報 はない。)	×	—	—	—
業規制 等による 情報提供	取引時	証取法 § 40に基づく 事前書面交付 (ただし、個々の不動産 についての情報はなし 。証券会社に関する 内閣府令 § 28②)		同左 (ただし、資産流動化 計画に個々の不動産 についての情報が ある。)		証取法 § 40に基づく 事前書面交付 (ただし、個々の不動産 についての情報はなし 。証券会社に関する 内閣府令 § 28②)		信託業法 § 94 に基づく事前説明 (不動産の説明 内容は宅建業法 § 35に準拠)	不特法 § 24に 基づく 事前説明	宅建業法 § 35に 基づく 事前説明
	取引後	投信法 § 131に基づく 資産運用報告書の交付 (上場商品については、 記載様式が投信協会の 自主ルールに準拠)		資産流動化法 § 102に 基づく事業報告書の 交付		なし (匿名組合契約による)		信託業法 § 27に 基づく信託財産 状況報告書の 交付	不特法 § 28に 基づく 財産管理 報告書の 交付	—

金融商品取引法上の  
開示規制に一本化へ

情報提供内容を宅建業法 § 35の説明事項と  
共通化へ

## 金融商品取引法①～信託受益権の、みなし有価証券への位置付け～

### 金融商品取引法上の有価証券の定義 (みなし有価証券:2条2項1号～4号)

次に掲げる権利は、証券又は証書に表示されるべき権利以外の権利であっても有価証券とみなして、この法律の規定を適用する。

- 一 信託の受益権(第1項有価証券である投資信託の受益証券、貸付信託の受益証券、特定目的信託受益証券、信託法に規定する受益証券発行信託の受益証券を除く)
- 二 外国の者に対する権利で前号に掲げる権利の性質を有するもの(第1項有価証券である外国投資信託の受益証券、第1項17号、18号に掲げる有価証券に表示されるべきものに該当するものを除く)
- 三 合名会社若しくは合資会社の社員権(政令で定めるものに限る)又は合同会社の社員権
- 四 外国法人の社員権で前号に掲げる権利の性質を有するもの

## 金融商品取引法②～投資運用業の定義～

### 金融商品取引法上の投資運用業の定義

(2条8項、28条第4項)

次に掲げる行為を業として行うことを「投資運用業」とする。

イ 投資一任契約又は投資法人の資産運用委託契約を締結し、当該契約に基づき、金融商品の価値等の分析に基づく判断に基づいて有価証券又はデリバティブ取引に係る権利に対する投資として、金銭その他の財産の運用を行うこと。

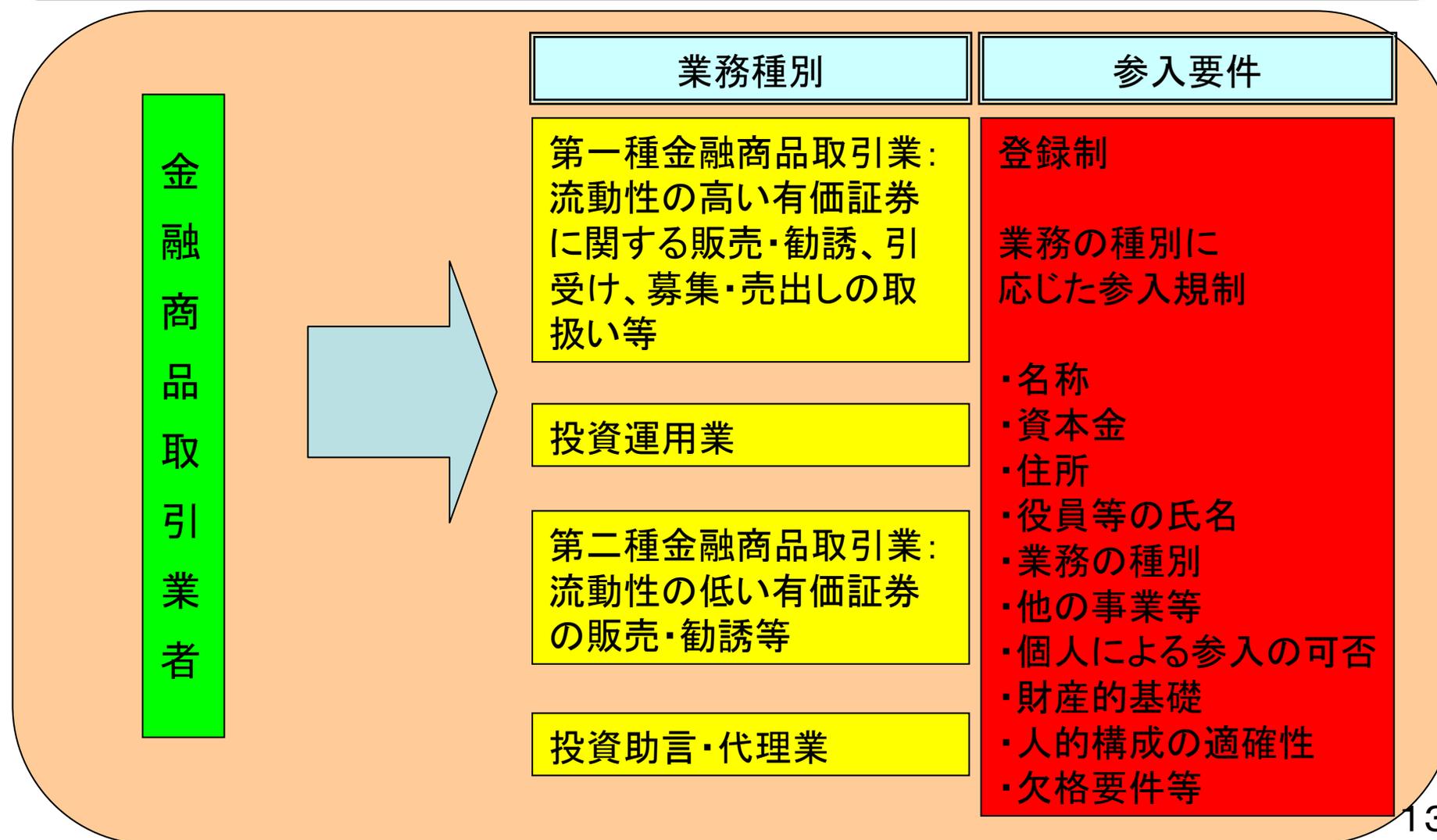
ロ 金融商品の価値等の分析に基づく判断に基づいて有価証券又はデリバティブ取引に係る権利に対する投資として、投資信託受益証券等を有する者から拠出を受けた金銭その他の財産の運用を行うこと。

ハ 金融商品の価値等の分析に基づく判断に基づいて主として有価証券又はデリバティブ取引に係る権利に対する投資として、信託受益権又は集団投資スキーム持分等を有する者から出資又は拠出を受けた金銭その他の財産の運用を行うこと。

## 金融商品取引法③～金融商品取引業の登録審査～

金融商品取引業は登録制とし、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業及び投資運用業の区分を設け、これらの区分に応じた登録拒否事由を規定する。

(28条～第31条の5)



## 金融商品取引法④～投資運用業の制度的枠組み I

### ○参入規制

#### └ 登録制

#### 【登録の拒否要件】

#### ・人的要件

- ・金融商品取引業を適確に遂行するに足りる人的構成を有しない者  
└ 府令及び告示によって具体的要件を規定
- ・株式会社又は外国の法令に準拠して設立された取締役会設置会社と同種類の法人でない者 等

#### ・財産的要件

- ・資本金の額又は出資の総額が、公益又は投資者保護のため必要かつ適当なものとして政令で定める金額に満たない者
- ・純財産額(資産の合計金額から負債の合計金額を控除して算出した額)が、公益又は投資者保護のため必要かつ適当なものとして政令で定める金額に満たない者

#### ・兼業規制

- ・宅地建物取引業又は宅地若しくは建物の賃貸に係る業務を行う場合は、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければならない。

### ○行為規制

#### ・禁止行為

- ・利益相反行為の禁止
- |   |   |   |
|---|---|---|
| └ | <ul style="list-style-type: none"><li>・自己取引の禁止</li><li>・顧客間取引の禁止</li><li>・スキュルピングの禁止</li><li>・通常と異なる条件での取引の禁止</li><li>・フロントランニングの禁止</li></ul> | 等 |
|---|---|---|

#### ・運用報告書の交付義務

- ・運用財産について運用報告書を作成し、権利者に交付しなければならない。 等

## 金融商品取引法⑤～投資運用業の制度的枠組みⅡ

### 金融商品取引法

(登録)

第二十九条 金融商品取引業者は、内閣総理大臣の登録を受けた者でなければ、行うことができない。

(登録の拒否)

第二十九条の四 内閣総理大臣は、登録申請者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は登録申請書若しくはこれに添付すべき書類若しくは電磁的記録のうち虚偽の記載若しくは記録があり、若しくは重要な事実の記載若しくは記録が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。

一 次のいずれかに該当する者

イ～ハ (略)

ニ 金融商品取引業(投資助言・代理業を除く。)を適確に遂行するに足りる人的構成を有しない者

二・三 (略)

四 第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業又は投資運用業を行おうとする場合(個人である場合を除く。)にあっては、資本金の額又は出資の総額が、公益又は投資者保護のため必要かつ適当なものとして政令で定める金額に満たない者

五 第一種金融商品取引業又は投資運用業を行おうとする場合にあっては、次のいずれかに該当する者

イ 株式会社(取締役会及び監査役又は委員会(会社法第二条第十二号に規定する委員会をいう。))を置くものに限る。)又は外国の法令に準拠して設立された取締役会設置会社と同種類の法人(第一種金融商品取引業を行おうとする場合にあっては、当該外国の法令に準拠し、当該外国において第一種金融商品取引業と同種類の業務を行っている者(これに類するものとして政令で定める者を含む。))であって、国内に営業所又は事務所を有する者に限る。)でない者

ロ 純資産額(内閣府令で定めるところにより、資産の合計金額から負債の合計金額を控除して算出した額をいう。)が、公益又は投資者保護のため必要かつ適当なものとして政令で定める金額に満たない者

ハ 他に行っている事業が第三十五条第一項に規定する業務及び同条第二項各号に掲げる業務のいずれにも該当せず、かつ、当該事業に係る損失の危険の管理が困難であるために投資者保護に支障を生ずると認められる者

二～ハ (略)

六 (略)

(第一種金融商品取引業又は投資運用業を行う者の業務の範囲)

第三十五条 (略)

2 金融商品取引業者は、金融商品取引業及び前項の規定により行う業務のほか、次に掲げる業務を行うことができる。

一～三 (略)

四 宅地建物取引業法第二条第二号に規定する宅地建物取引業又は同条第一号に規定する宅地若しくは建物の賃貸に係る業務

五～七 (略)

3 金融商品取引業者は、前項各号に掲げる業務を行うこととなったときは、内閣府令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければならない。

4～7 (略)

## 金融商品取引法⑥～投資運用業の制度的枠組みⅢ

### 金融商品取引法

#### (禁止行為)

第四十二条の二 金融商品取引業者等は、その行う投資運用業に関して、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、第一号及び第二号に掲げる行為にあつては、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして内閣府令で定めるものを除く。

- 一 自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- 二 運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- 三 特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は権利者以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- 四 通常の取引と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が権利者の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと。
- 五 運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと。
- 六 運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、当該権利者又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること(事故による損失の全部又は一部を補てんさせる場合を除く。)
- 七 前各号に掲げるもののほか、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして内閣府令で定める行為

#### (運用報告書の交付)

第四十二条の七 金融商品取引業者等は、運用財産について、内閣府令で定めるところにより、定期に運用報告書を作成し、当該運用資産に係る知れている権利者に報告しなければならない。ただし、運用報告書を権利者に報告しなくても権利者の保護に支障を生ずることがない場合として内閣府令で定める場合は、この限りでない。

- 2 第三十四条の二第四項の規定は、前項の規定による運用報告書の交付について準用する。
- 3 金融商品取引業者等は、その行う投資運用業(第二条第八項第十五号に掲げる行為を行う業務に限る。)に関して、第一項の運用報告書を作成したときは、遅滞なく、これを内閣総理大臣に届け出なければならない。ただし、一の運用財産の権利者の数が政令で定める数以下である場合その他投資者の保護に支障を生ずることがない場合として内閣府令で定める場合は、この限りでない。

## 金融商品取引法⑦～政府令(案)のパブリックコメントについて～

平成19年4月13日に金融庁から発表された標記パブリックコメントにおいては、主に以下の点について措置がなされているところ。なお、金融商品取引法の施行は9月頃を予定。

### 1. 販売局面におけるルールの共通化

不動産投資商品(不動産信託受益権、不動産ファンドの出資持分権)について、原資産となる不動産の物的性状に関する情報提供内容を、実物不動産取引の事前説明事項(宅地建物取引業法上の事前説明事項)と共通化

### 2. 不動産ファンド運用者の能力の担保

不動産ファンドの運用を行う投資運用業者の登録時の人的構成要件の審査基準として、不動産投資顧問業登録規程(平成12年9月1日建設省告示第1828号)に基づく総合不動産投資顧問業者であること又はこれと同等の能力を有することを位置づけ

### 3. 投資運用業の業規制の弾力化

GK-TKスキームにおいて、ファンド運用を投資運用業者に全部委託した場合には、GKに対し投資運用業の適用を除外。また、二層構造ファンドにおいて親GKが子GKに関する情報を事前に届け出た場合等、一定の要件を満たす場合には子GKに対し投資運用業の適用を除外

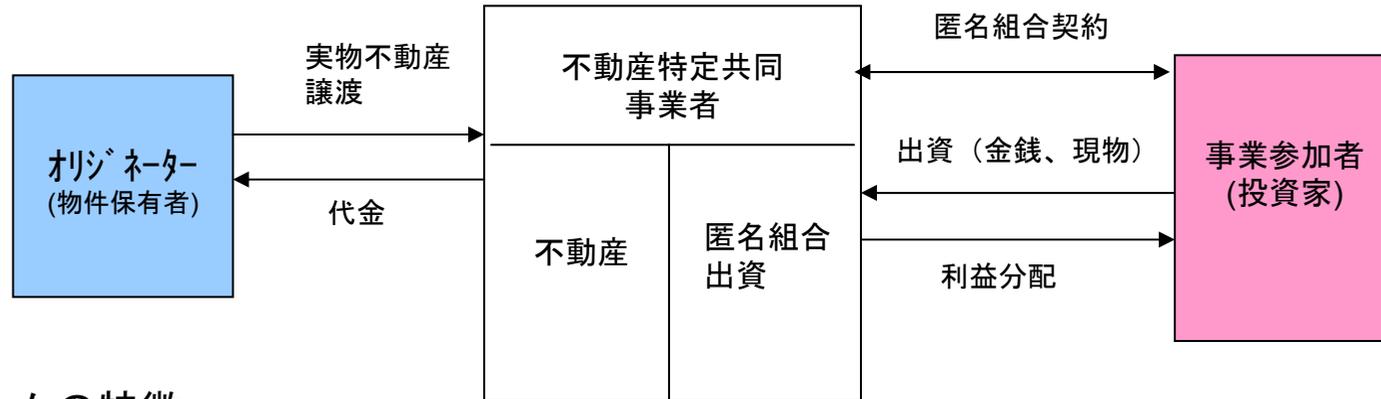
## 証券投資顧問業における自主ルール

社団法人日本証券投資顧問業協会は、会員となっているすべての投資顧問業者が遵守すべき自主規制基準(勧誘行為、利益相反行為、体制整備)を制定している。この自主規制基準は、投資顧問業法の各種規程をより具体的に基準化したものや業界の発展と市場の信用を得ていくために法令上の規制のみでは不十分と考えられる行為を投資顧問業者が自らを自発的に律していくために制定されたもの。以下はそのうち利益相反行為に係る「業務運営にあたり留意すべき基準について」の項目。

- ・適正な価格による取引
- ・損失の負担、特別の利益の提供の禁止
- ・有価証券等の取引
- ・有価証券等の顧客資産への組入れ
- ・運用資産相互間の有価証券等の取引
- ・投資一任契約に係る業務の再委任
- ・顧客の自主的判断に基づく契約締結
- ・適正な業務運営にあたっての体制整備

# 不動産特定共同事業スキーム

## 1. スキームの概要図 (匿名組合を活用した場合)



## 2. スキームの特徴

### [業の許可制度]

①業を行うに当たっては、行政庁の許可が必要である。(不動産特定共同事業法3条①)

※不動産特定共同事業(法2条4項)

1)不動産特定共同事業契約を締結して、当該不動産特定共同事業に基づき営まれる不動産取引から生ずる収益又は利益の分配を行う行為 又は

2)不動産特定共同事業の締結の代理又は媒介をする行為で業として行うもの

許可要件: 宅建業者であること(法6条①(2))、資本金1億円以上(法7条(1)、施行令4条)、業務管理者の設置(法7条(4)、法17条)、基準に適合する契約約款の作成(法7条(5)、施行令5条)等

②契約内容の説明、契約締結及び不動産の管理運営については、一体的に事業者が行う。

### [行為規制]

③事業許可の際に行政庁の審査を受けた約款に基づいて契約を締結する義務がある。(法23条)

④契約成立前の書面交付・対面説明義務(法24条①)、契約成立時の書面交付義務がある(法25条)。

⑤事業者は、投資家の求めに応じ、財産の管理状況について随時報告する(法28条①)他、定期的に報告書を交付する義務がある。(法28条②)

### [開発前の規制]

⑥投資対象不動産について開発許可や建築確認の行われた後でなければ広告や事業の開始ができない。(法18条、19条)

## 情報開示項目について① ～収益費用項目～

### 不動産鑑定評価基準(平成19年4月2日改正)

#### 第4節 DCF法の適用等

##### Ⅱ DCF法の収益費用項目の統一等

(1) DCF法の適用により収益価格を求めるに当たっては、証券化対象不動産に係る収益又は費用の額につき、連続する複数の期間ごとに、次の表の項目(以下「収益費用項目」という。)に区分して鑑定評価報告書に記載しなければならない(収益費用項目ごとに、記載した数値の積算内訳等を付記するものとする)。この場合において、同表の項目の欄に掲げる項目の定義は、それぞれ同表の定義の欄に掲げる定義のとおりとする。

項目	定義
運営収益	
貸室賃料収入	対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経営的に得られる収入(満室想定)
共益費収入	対象不動産の維持管理・運営において経営的に要する費用(電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用を含む)のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
水道光熱費収入	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用のうち、貸室部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
駐車場収入	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入
その他収入	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
空室等損失	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
貸倒れ損失	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分

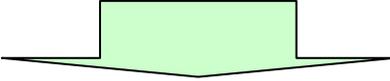
運営費用	維持管理費	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経営的に要する費用
	水道光熱費	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
	修繕費	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部がき損した建物、設備等につきその原状を回復するために経営的に要する費用
	プロパティマネジメントフィー	対象不動産の管理業務に係る経費
	テナント募集費用等	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
	公租公課	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
	運営純収益	運営収益から運営費用を控除して得た額
	一時金の運用益	預かり金の性格を有する保証金等の運用益
	資本的支出	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
	純収益	運営純収益に一時金の運用益を加算し資本的支出を控除した額

## 情報開示項目について② ～収益費用項目～

証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価の実務指針(案)((社)日本不動産鑑定協会)  
(第23回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会資料より)

**別表3 収益費用項目表(会計上の費目との対比表)**

項目	内容	
運営収益	(a) 賃貸賃料収入	事務所賃料、店舗賃料、店舗歩合賃料、住宅賃料、倉庫賃料、ロッカー賃料
	(b) 共益費収入	事務所共益費、店舗共益費、住宅共益費、倉庫共益費、その他共益費
	(c) 共益費込み賃貸賃料収入	(a)(b)合計
	(d) 水道光熱費収入	電気使用料、水道使用料、上水使用料、中水使用料、下水使用料、ガス使用料、時間外空調使用料、個別空調使用料、冷水使用料、温水使用料、蒸気使用料、空調使用料、その他光熱費使用料
	(e) 駐車場収入	駐車場賃料、バイク置場賃料、駐輪場賃料、駐車場共益費、時間貸駐車場収入、駐車場使用歩上、バイク置場使用料、駐輪場使用料
	(f) その他収入	看板賃料、ショーケース賃料、施設利用料、設備利用料、備品利用料、その他付帯施設利用料、アンテナ設置料、自動販売機設置料、看板設置料、公衆電話設置料、池代、貸会議室使用料、その他使用料、管理交換費用、セキュリティカード発行費用、看板印刷費、専用印機費、通信機室敷金電力料、その他付帯収入、車庫貯金金、店舗礼金、住宅礼金、駐車場礼金、倉庫礼金、看板礼金、事務貯金更新料、店舗更新料、住宅更新料、駐車場更新料、倉庫更新料、看板更新料、その他賃料、敷金保証金換取収入、前倒前納的満約金、滞り満約金、その他約金・満期金等収入、その他の収入
	(g) (d)に係る空室等損失	
	(h) (f)に係る空室等損失	
	(i) 空室等損失合計	
	(j) 貸倒れ損失	
運営収益合計		
運営費用	(k) 維持管理費	運営管理業務費、事務管理費、電気料金、その他施設管理業務費、日常清掃業務費、定期清掃業務費、水清掃業務費、その他清掃業務費、環境測定業務費、昆虫等の防除業務費、緑地管理業務費、屋上庭園業務費、その他施設衛生業務費、倉庫設備業務費、巡回点検業務費、その他設備日常運転監視業務費、電気設備保守点検費、空調設備保守点検業務費、給排水設備保守点検業務費、消防設備保守点検業務費、昇降機保守点検業務費、自動販売機保守点検業務費、中央空調設備点検業務費、機組式貯水設備保守点検業務費、その他設備保守点検費、施設改良・修繕業務費、その他施設改良・修繕業務費、その他設備保守管理費
	(l) 水道光熱費	電気料金、水道料金、ガス料金、地域熱供給料金、その他水道光熱費
	(m) 修繕費	修理・修繕費、年度計画修繕費、必要発生時修繕費、その他修繕費
	(n) プロパティマネジメントフィー	プロパティマネジメントフィー
	(o) アナント費発生費用等	営業活動費、広告宣伝費、契約更新手数料、ラーニングマネジメントフィー
	(p) 公租公課	土地 固定資産税・都市計画税 建物 固定資産税・都市計画税 債権管理
	(q) 損害保険料	火災保険料、賠償責任保険料
	(r) その他費用	建物賃借料、駐車場賃借料、支払地代、電話障害対策費、その他修理対策費、道路占用使用料、有線放送使用料、CATV使用料、その他施設利用料等
	運営費用合計	
	運営純収益(NO1)	
(s) 一時金の運用益	受取利息	
(t) 資本的支出	修理・修繕費、年度計画修繕費、必要発生時修繕費、その他修繕費	
純収益		



今後、リートの開示書類の収益費用項目の定義についても、統一化に向かっていくものと考えられる。

情報開示項目について③ ~キャップレートについて~

Jリートのキャップレートの開示例

B. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要 (①鑑定評価額又は調査価額、②直接還元法による収益価格、NOI、NCF及び直接還元利回り、並びに③DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り) は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	直接還元法				DCF法		
			収益価格 (千円)	NOI (千円) (注2)	NCF (千円) (注3)	直接還 元利回 り(%)	収益価格 (千円)	割引率 (%)	最終還 元利回 り(%)
1	クラウドフラット学芸大学	812,000	829,000	40,983	39,806	4.8	796,000	4.7	5.0
2	プライムアーバン赤坂	956,000	1,020,000	47,882	46,895	4.6	966,000	4.3	5.1
3	プライムアーバン恵比寿南	947,000	994,000	47,818	46,701	4.7	947,000	4.4	5.2
4	プライムアーバン代々木	408,000	428,000	20,945	20,120	4.7	408,000	4.4	5.2
5	プライムアーバン番町	1,170,000	1,220,000	59,316	57,391	4.7	1,170,000	4.4	5.2
6	プライムアーバン千代田富士見	707,000	742,000	36,016	34,876	4.7	707,000	4.4	5.2
7	プライムアーバン恵比寿	1,200,000	1,260,000	63,770	61,890	4.9	1,200,000	4.6	5.4
8	プライムアーバン中目黒	1,320,000	1,380,000	66,670	64,935	4.7	1,320,000	4.4	5.2
9	プライムアーバン品川西	624,000	627,000	36,432	33,860	5.4	621,000	5.3	5.6
10	プライムアーバン大崎	1,700,000	1,720,000	86,120	84,215	4.9	1,680,000	4.8	5.1

平成19年1月 野村不動産レジデンシャル投資法人目論見書より

## 情報開示項目について④ ～キャップレートについて～

### 不動産鑑定評価基準(平成19年4月2日改正)

#### 第4節 DCF法の適用等

##### I DCF法の適用過程等の明確化

(2) DCF法による収益価格を求める場合に当たっては、最終還元利回り、割引率、収益及び費用の将来予測等査定した個々の項目等に関する説明に加え、それらを採用して収益価格を求める過程及びその理由について、経済事情の変動の可能性、具体的に検証した事例及び論理的な整合性等を明確にしつつ、鑑定評価報告書に記載しなければならない。(略)

### 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価の実務指針(案)((社)日本不動産鑑定協会) (第23回国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会資料より)

#### 第5章 DCF法等の適用

##### I DCF法の適用過程等の明確化

##### 2 収益還元法 ② 利回り i 割引率

DCF法で適用する割引率は、各期の純収益と復帰価格を価格時点に割引くための期待収益率である。

投資の標準とされている金融資産の利回りや不動産投資利回りの目安となっている不動産の利回りに対象不動産の個別性(準収益の不確実性)を加味して求めた利回りや、同一需要圏内の類似不動産の取引事例の利回り、投資家へのアンケート結果等を総合的に勘案して査定する。複数の対象不動産を一時に鑑定評価する場合(複数の不動産鑑定士による場合は特に。)には、個別の不動産の地域要因や個別的要因の格差を把握し、それらの格差に基づく将来収益の変動リスクについて検討し、整合性に留意して割引率を査定することが必要である。

割引率の査定については、金利動向、市場分析結果、対象不動産の純収益の不確実性をどのように反映させたかを、判断根拠とした資料とともに、できるだけ明確に鑑定評価報告書に記載する必要がある。

リートの開示書類においても、還元利回り、割引率の算出過程を記載していくことが考えられる。

## ARES J-REIT Property Databaseについて①

### 内容

ARES J-REIT Property Databaseは不動産投資信託(J-REIT)の一定の公開情報をもとに(社)不動産証券化協会(ARES:The Association for Real Estate Securitization)が作成した保有不動産の指標及びデータベースである。

### 公表時期

○上場後2期以上の決算を迎えた投資法人における保有不動産ごとの収支情報を基に作成し、月に1回更新している。

○上記の条件を満たす投資法人の全保有不動産の情報が揃った時点での作成を前提としているため、約9ヶ月のラグがある。

### 公表指標

ARES J-REIT Property Databaseの具体的な公表指標は、平均稼働率(%)、平均賃料単価(千円/m<sup>2</sup>・月)、売上高NOI比率(%)などである。

## ARES J-REIT Property Databaseについて②

ARES J-REIT Property Databaseでは個別物件の詳細情報について以下のとおり開示している。

### 詳細情報

「概要」に関する項目	
物件コード	51057-00
銘柄名称	日本ビルファンド投資法人
物件名称	NBFプラチナタワー
決算期	第10期
期首	平成18年1月1日
期末	平成18年6月30日
特定資産の種類	信託受益権
取得年月日	平成18年3月31日
追加取得年月日	
都道府県	東京都
地区	都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)
所在地	東京都港区白金一丁目17番3号
用途地域	商業地域、準工業地域
建物用途	事務所・店舗
土地・全体敷地面積	4,373.93㎡
土地・持分対応面積	
建物・全体面積	48,762.85㎡
建物・専有部分面積	
建築時期	平成17年11月21日
所有形態・土地	所有権、100%
所有形態・建物	所有権、100%
不動産会社・PM会社	ファースト・ファッションーズ㈱
信託受益権・信託設定日	平成16年3月31日
信託受益権・信託受託者	中央三井信託銀行㈱
信託受益権・期間満了日	平成26年3月31日
「取得価格・鑑定評価額等」に関する項目	
取得価格	31,000,000,000 円
取得時鑑定評価額・価格時点	
取得時鑑定評価額・鑑定評価額	
決算期鑑定調査価格・調査基準時点	平成18年6月30日
決算期鑑定調査価格・期末算定価格	37,400,000 千円
償価(貸借対照表計上価格)	31,806,749 千円
部分売却額	
期末賃貸可能面積	33,503.00㎡
期末総賃貸面積(稼働中面積)	33,503.00㎡
期末稼働率	100.0%
「賃貸借の状況等」に関する項目	
期中の営業日数	92日
賃貸事業収入	510,876 千円

賃貸事業収入	464,709 千円
その他賃貸事業収入	46,167 千円
賃貸事業費用	337,876 千円
管理業務費・委託費	
建物管理費	48,063 千円
マネージメントフィー	24,287 千円
維持管理費	
水道光熱費	29,077 千円
公租公課	47,654 千円
信託報酬	378 千円
損害保険料	882 千円
信託報酬・損害保険料	
修繕費	239 千円
その他	738 千円
減価償却費	186,557 千円
賃貸事業損益	172,908 千円
NOI	359,555 千円
資本的支出	10,894 千円
NCF	
「長期修繕費等」に関する項目	
一年以内に必要な修繕費	
予想最大損失率(PML値)	1.2%
再調達価格	
備考	

「一年以内に必要な修繕費」の項目はあるが、長期修繕費用の項目はデータベースに掲載されていない。これは同費用の定義がリートごとに異なるからである。

予想最大損失率

# NAREITの Best Practicesについて

## NAREITのBest Practicesとは

米国のNAREIT(National Association Real Estate Investment Trusts)では、機関誌において、Best Practices と称して、ガバナンスや情報開示などについてあるべき姿を簡略して説明するとともに、代表的な会社名を紹介した例がある。

### BEST PRACTICES

#### Disclosing Net Asset Value [November/December 2002]

By George L. Yungmann

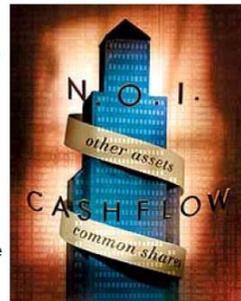
When investors talk, publicly traded companies listen. A number of real estate companies have responded to investor and analyst interest by disclosing their calculation of net asset value (NAV) on a per-common-share basis. Investors and analysts look to a real estate company's per-share NAV and the relationship of this value with the market value of the company's common stock as a way to determine whether the shares are trading at a premium or discount to the value of net assets underlying "shareholders' equity."

In addition, investors and analysts can evaluate a company's historic NAV growth and the past relationship of NAV per share with the company's common stock price. The results of this analysis can also be used for peer group and sector comparisons.

However, as the article "An Inexact Science" in this issue points out, estimating NAV may be done in more than one way. Described below are current practices in calculating and reporting NAV and suggestions for appropriate disclosures.

#### NAV Components

Although much of the data an investor or analyst requires to calculate NAV is available in a company's financial statements or notes, many companies are facilitating the process by presenting their own calculations and by showing the components and assumptions used within quarterly supplemental operating and financial reports. Some of the companies that have disclosed their NAV components and/or calculations include: [Acadia Realty Trust](#)



(NYSE: AKR), [Apartment Investment & Management Co.](#) (NYSE: AIV), [Archstone-Smith](#) (NYSE: ASN), [First Industrial Realty Trust, Inc.](#) (NYSE: FR), [Home Properties of New York, Inc.](#) (NYSE: HME), [ProLogis](#) (NYSE: PLD), [Sun Communities, Inc.](#) (NYSE: SUI) and [United Dominion Realty Trust](#) (NYSE: UDR).

There are several figures common in a typical NAV calculation. The components generally include: net operating income (NOI) generated by the consolidated property portfolio; cash flows from properties owned in unconsolidated subsidiaries; management or other fee income; values for other assets; liabilities; preferred stock (if any); and the number of diluted common shares and operating partnership units outstanding at the valuation date. In some cases, property NOI and cash flows are categorized by property type and/or location.

The NOI used as a basis for valuing properties generally represents a 12-month-forward estimate, adjusted for portfolio occupancy normalization, as well as straight-line rents, if applicable. Additional adjustments may reflect normalized capital expenditures, dispositions, acquisitions and developments added to the operating portfolio, or other changes in NOI from the existing portfolio. Management or other fee income generally represents cash flow from short-term contracts.

Other assets would include development projects, land held for future development or sale, other investments in unconsolidated subsidiaries, cash and cash equivalents, and miscellaneous items. The value of properties under development typically reflects the historical cost-carrying amount adjusted to reflect potential increases or decreases in value depending on the outlook for the projects' success. The value may be estimated based on projected net cash flows and current investor yield requirements for the related assets. Land that is held for development or sale may be similarly valued. Any remaining assets, as well as liabilities and preferred stock, are usually included in NAV at historical cost net book value.

The number of common shares and operating partnership units would be measured on a diluted basis at the date of valuation, reflecting any convertible securities that would dilute earnings per common share if converted.

・NAV(Net Asset Value)の算出にあたって必要な要素として、連結会社の資産から得られるNOI(Net Operating Income)、マネジメントフィー、不動産以外(開発プロジェクト等)からの収入、負債、優先株などを挙げて、それぞれの計算の仕方を簡単に記載している。

・NAVの見積もりは一定程度主観によらざるを得ないなどの注意すべき点についても述べている。

・NAVの構成要素及びその算出過程について開示している代表的な会社としていくつかの会社名を公開している。

← NAREITの発行している雑誌「Real Estate Portfolio」に掲載されているBest Practicesの一部を抜粋

## バーゼルⅡにおけるファンドの取扱い① ~バーゼルⅡについて~

### バーゼルⅡについて

- バーゼルⅡとは、2004年6月にバーゼル銀行監督委員会から最終案が公表された、金融機関の新しい自己資本比率規制のことをいう。バーゼルⅡは、近年の金融機関のリスク管理実務の進展や金融技術の高度化等を踏まえ、金融機関の直面するリスクをより精緻に評価すると同時に、金融機関のリスク管理能力の向上を促すことを目指している。
- バーゼルⅡは3つの柱、すなわち、①最低所要自己資本比率、②金融機関の自己管理と監督上の検証、③市場規律から成り立っている。
- 第1の柱では、自己資本比率を算定するにあたり、分母となるリスクの計測を現行規制より精緻化するという点が最も大きな特徴である。  
具体的には信用リスク(貸倒れのリスク)の計測の精緻化に加え、オペレーショナル・リスク(事務事故や不正行為等により金融機関が損失を被るリスク)の計測が新たに自己資本比率の算定に導入された。
- 第2の柱では、銀行勘定の金利リスクや信用集中リスクなど第一の柱の対象となっていないリスクも含め、金融機関自らがリスクを適切に管理し、リスクに見合う適正な自己資本を維持するという「自己管理型」のリスク管理と自己資本の充実の取り組みを期待すること、また当局は、各金融機関が自発的に創意工夫をしたリスク管理の方法について検証・評価を行い、必要に応じて適切な監督上の措置を講ずること等が求められている。
- 第3の柱では、開示の充実を通じて市場規律の実効性を高めることとされ、自己資本比率とその内訳、各リスクのリスク量とその計算手法等についての情報開示が求められている。

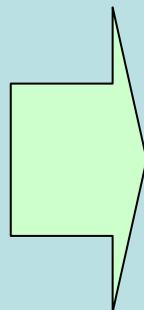
## バーゼルⅡにおけるファンドの取扱い② ～バーゼルⅠからⅡへの移行について～

第2の柱に関連して、信用リスクの計算方法が一部変化

### バーゼルⅠ（現行規制）

- 一律のリスク・ウェイトを適用

事業法人、個人	100%
住宅ローン	50%
銀行（OECD加盟国所在）	20%
政府向け（OECD加盟国）	0%



### バーゼルⅡ（平成19年3月末より）

- 金融機関のリスク管理水準に応じ、3つの選択肢を用意。

標準的手法  
（中堅地域金融機関や地域金融機関）

- 現行規制を一部修正

基礎的内部格付手法（※）  
（大手金融機関の一部と大手地域金融機関）

- デフォルト確率を金融機関が推計

先進的内部格付手法（※）  
（大手金融の一部）

- デフォルト確率に加え、デフォルト時損失率等も金融機関が推計

※金融庁長官の承認が必要である。

## バーゼルⅡにおけるファンドの取扱い③ ～標準的手法におけるファンドの取扱い～

### ファンド内の資産構成を把握(ルックスルー)できる場合

- 現行法制と同様に、ファンド内の個々の資産の信用リスク・アセットを算出し、足し上げ
  - 不動産の取得又は運用を目的とした事業に対する法人等向け債権等……………100%
  - 株式又は出資……………100%

### (参考) ファンド内の資産構成を把握することが困難であるが、大枠は把握可能な場合

- 現行法制と同様に、ファンドに含まれ得る資産のうち、最大のリスク・ウェイトを不明部分に適用
  - ソブリン向け(AAA～AA-格)債権等…………… 0%
  - 我が国の政府関係機関向け債権等…………… 10%
  - 銀行・事業法人(AAA～AA-格)向け債権等…………… 20%
  - 住宅ローン…………… 35%
  - 銀行・事業法人(A+～A-格)向け債権等…………… 50%
  - 銀行・事業法人(BBB+～BB-格)向け債権等…………… 100%
  - 90日以上延滞債権(個別引当率20%未満、住宅ローン以外)…………… 150%
  - 証券化商品(BB+～BB-格:投資家の場合)…………… 350%
  - 証券化商品(無格付、劣後部分)…………… 自己資本控除

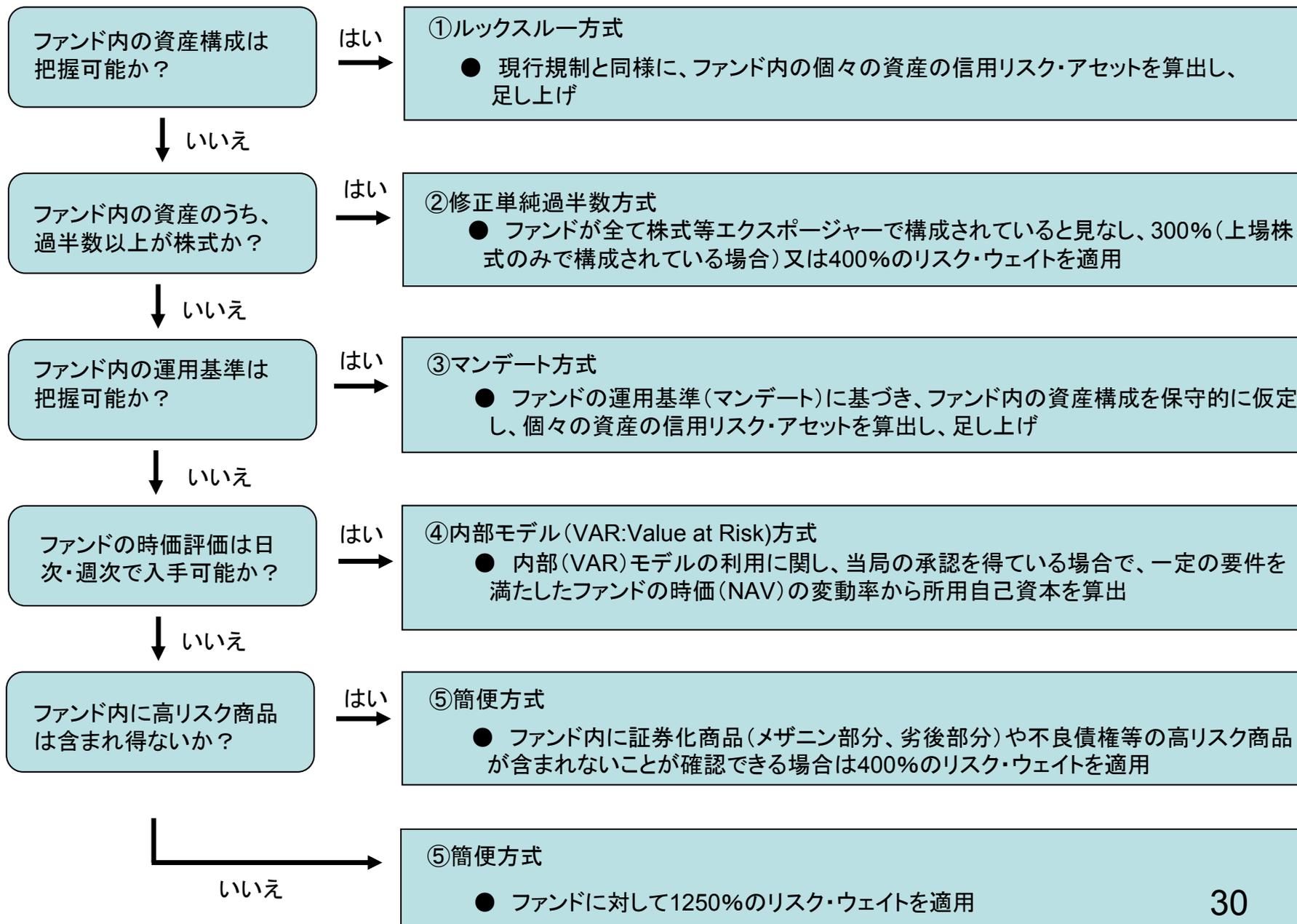
(例1)ファンド内の個々の資産を把握することができないものの、証券化商品が含まれていないことが分かっている場合  
→ 150%のリスク・ウェイトを不明部分に適用

(例2)ファンド内の個々の資産を把握することができないものの、証券化商品と不良債権が含まれていないことが分かっている場合  
→ 100%のリスク・ウェイトを不明部分に適用

## バーゼルⅡにおけるファンドの取扱い④ ～内部格付手法(IRB)におけるファンドの取扱い～

＜算出方法の適用基準＞

＜ファンドの取扱い(所用自己資本の算出方法)＞



# 金融商品販売法に基づく説明義務及び「勧誘方針」策定義務に関するガイドライン ～不動産特定共同事業法商品～

## 目次

- 1 ガイドラインの目的
- 2 ガイドラインの対象となる不動産特定共同事業法商品
- 3 金融商品販売法に基づく説明義務
  - 3-1 金融商品販売法に基づく説明義務の概要
  - 3-2 不動産特定共同事業法商品において説明すべき重要事項の内容等
  - 3-3 説明の時期
  - 3-4 説明の方法
  - 3-5 説明が不要な場合
  - 3-6 他の法令との関係
- 4 金融商品販売法に基づく「勧誘方針」の策定義務
  - 4-1 金融商品販売法に基づく「勧誘方針」の策定義務の概要等
  - 4-2 「勧誘方針」の公表の方法
  - 4-3 「勧誘方針」の策定が不要な場合

平成13年3月26日 不動産シンジケート協議会(現・不動産証券化協会(ARES))策定

## 利害関係人について①

利害関係人の定義については、投信法で定められる利害関係人に加え、各投資法人が、自主ルールを制定している。

### 投信法

(投資信託委託業に係る行為準則)

第十五条 (略)

2 投資信託委託業者は、その運用の指図を行う投資信託財産について、次に掲げる行為をしてはならない。

一 投資信託委託業者の**利害関係人等(当該投資信託委託業者の総株主の議決権(株主総会において決議をすることができる事項の全部につき議決権を行使することができない株式についての議決権を除き、会社法第八百七十九条第三項の規定により議決権を有するものとみなされる株式についての議決権を含む。次条各号、第四十九条の九第二項第一号及び第九十四条各号において同じ。))の過半数を保有していることその他の当該投資信託委託業者と密接な関係を有する者として政令で定める者をいう。**以下この目及び次目において同じ。)である次のイからトまでに掲げる者の当該イからトまでのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、当該投資信託委託業者が運用の指図を行う特定の投資信託財産に係る受益者の利益を害することとなる取引を行うことを受託会社に指図すること。

イ 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人

ロ 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者

ハ 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者

ニ 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客

ホ 宅地建物取引業者(宅地建物取引業法第二条第三号に規定する宅地建物取引業者をいい、同法第七十七条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる信託会社(信託業務を営む金融機関で政令で定めるもの及び宅地建物取引業法第七十七条第一項の政令で定める信託会社を含む。))を含む。以下同じ。)宅地建物取引業(同法第二条第二号に規定する宅地建物取引業をいう。以下同じ。)に係る顧客

ヘ 不動産特定共同事業者(不動産特定共同事業法第四十六条第二項の規定により不動産特定共同事業者とみなされる信託会社(信託業務を営む金融機関で政令で定めるもの及び不動産特定共同事業法第四十六条第一項の政令で定める信託会社を含む。))を含む。以下同じ。)不動産特定共同事業の事業参加者

ト イからヘまでに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として政令で定めるもの 政令で定める顧客等

(略)

## 利害関係人について②

### 投信法施行令

(投資信託委託業者の利害関係人等の範囲)

第二十条 法第十五条第二項第一号に規定する政令で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

一 投資信託委託業者の経営を支配しているものとして次に掲げる要件のいずれかに該当する者

イ 次に掲げる者が自己又は他人(仮設人を含む。以下この条及び第四十七条において同じ。)の名義をもって所有している当該投資信託委託業者の株式又は出資に係る議決権(株式会社にあっては、株主総会において決議をすることができる事項の全部につき議決権を行使することができない株式についての議決権を除き、会社法(平成十七年法律第八十六号)第八百七十九条第三項の規定により議決権を有するものとみなされる株式についての議決権を含む。以下この号(2)及び(4)から(6)までを除く。)において同じ。)の数の合計が、当該投資信託委託業者の総株主又は総出資者の議決権の百分の五十を超えていること(1)に掲げる者が信託会社等である場合においては、金銭又は有価証券の信託に係る信託財産として所有する株式又は出資に係る議決権(委託者又は受益者が行使し、又はその行使について当該信託会社等に指図することができるものに限る。)を含まないものとする。)

(1) 当該者

(2) 当該者が法人その他の団体(以下この条及び第四十七条において「法人等」という。)である場合におけるその役員(取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含む。)、監査役若しくは執行役又はこれらに類する役職にある者をいう。以下この条及び第四十七条において同じ。)及び主要株主(総株主等の議決権(総株主、総社員又は総出資者の議決権(株式会社にあっては、株主総会において決議をすることができる事項の全部につき議決権を行使することができない株式についての議決権を除き、会社法第八百七十九条第三項の規定により議決権を有するものとみなされる株式についての議決権を含む。(4)から(6)まで及び第二号並びに第四十七条第一号イ(5)及び第二号において同じ。))をいう。(4)から(6)まで及び第二号並びに第四十七条第一号イ(5)及び第二号において同じ。)の百分の十以上の議決権に係る株式又は出資を自己又は他人の名義をもって所有している株主又は出資者をいう。以下この条及び第四十七条において同じ。)

(3) (1)又は(2)に掲げる者の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限る。以下この条、第四十七条及び第九十七条において同じ。)

(4) (2)に掲げる主要株主が法人等である場合におけるその役員並びに当該主要株主の関係親法人等(法人等が他の法人等の総株主等の議決権の百分の五十を超える議決権に係る株式又は出資を自己又は他人の名義をもって所有している場合における当該法人等をいい、これに準ずる者として内閣府令で定めるものを含む。以下この条及び第四十七条において同じ。)及びその役員

(5) (1)から(4)までに掲げる者が法人等の総株主等の議決権の百分の五十を超える議決権に係る株式又は出資を自己又は他人の名義をもって所有している場合における当該法人等及びその役員

(6) (5)に掲げる法人等の関係子法人等(法人等が他の法人等の総株主等の議決権の百分の五十を超える議決権に係る株式又は出資を自己又は他人の名義をもって所有している場合における当該他の法人等をいい、これに準ずる者として内閣府令で定めるものを含む。以下この条及び第四十七条において同じ。)及びその役員

ロ イ(1)から(6)までに掲げる者並びにイ(1)に掲げる当該者の役員であった者(役員でなくなった日から二年を経過するまでの者に限る。以下この条及び第四十七条において同じ。)及び使用人が、当該投資信託委託業者の取締役若しくは執行役(これらに類する役職にある者を含む。以下この条及び第四十七条において同じ。)又はその代表権を有する取締役若しくは執行役の過半数を占めていること。

## 利害関係人について③

### 投信法施行令

ニ 投資信託委託業者によってその経営が支配されているものとして次に掲げる要件のいずれかに該当する法人等

イ 次に掲げる者が自己又は他人の名義をもって所有している当該法人等の株式又は出資に係る議決権の数の合計が、当該法人等の総株主等の議決権の百分の五十を超えていること。

- (1) 当該投資信託委託業者
- (2) 当該投資信託委託業者の役員及び主要株主
- (3) (2)に掲げる者の親族
- (4) 当該投資信託委託業者の主要株主が法人等である場合におけるその役員並びに当該主要株主の関係親法人等及びその役員
- (5) (1)から(4)までに掲げる者が法人等の総株主等の議決権の百分の五十を超える議決権に係る株式又は出資を自己又は他人の名義をもって所有している場合における当該法人等及びその役員
- (6) (5)に掲げる法人等の関係子法人等及びその役員

ロ イ(1)から(6)までに掲げる者並びに当該投資信託委託業者の役員であった者及び使用人が、当該法人等の取締役若しくは執行役又はその代表権を有する取締役若しくは執行役の過半数を占めていること。

三 投資信託委託業者が発行する委託者指図型投資信託の受益証券の募集の取扱い等(法第三十四条第一項に規定する募集の取扱い等をいう。以下同じ。)を行う者のうち、当該募集の取扱い等を行う受益証券に係る委託者指図型投資信託の信託の元本の合計額として内閣府令で定めるところにより計算した額が当該投資信託委託業者が設定する委託者指図型投資信託の信託の元本の合計額として内閣府令で定めるところにより計算した額の百分の五十を超える者

四 投資信託委託業者が資産の運用を行う投資法人の投資口又は投資法人債の募集の取扱い等を行う者のうち、当該募集の取扱い等を行う投資口又は投資法人債の合計額として内閣府令で定めるところにより計算した額が当該投資法人が発行を行う投資口又は投資法人債の合計額として内閣府令で定めるところにより計算した額の百分の五十を超える者

五 前各号に掲げる者に準ずる者として内閣府令で定める者

## 利害関係人について④

### 投資法人が自主ルールで利害関係人を定めている例 ①

#### ② 利害関係者

利益相反取引の相手方となる者は、以下の者を指すものとします。

- (イ) 投信法第15条第2項第1号で定義される利害関係人等
- (ロ) 上記(イ)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資、優先出資等を行っている法人

阪急リート投資法人 有価証券報告書(平成19年2月22日届出)より抜粋

### 投資法人が自主ルールで利害関係人を定めている例 ②

#### (a) 利害関係者の定義

1. 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
2. 資産運用会社の株主及びその役員
3. 前各号に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得る特別目的会社(資産流動化法において定義される特定目的会社、有限会社、株式会社等を含む。)

ジャパンリアルエステイト投資法人 有価証券報告書(平成18年12月22日届出)より抜粋

### 投資法人が自主ルールで利害関係人を定めている例 ③

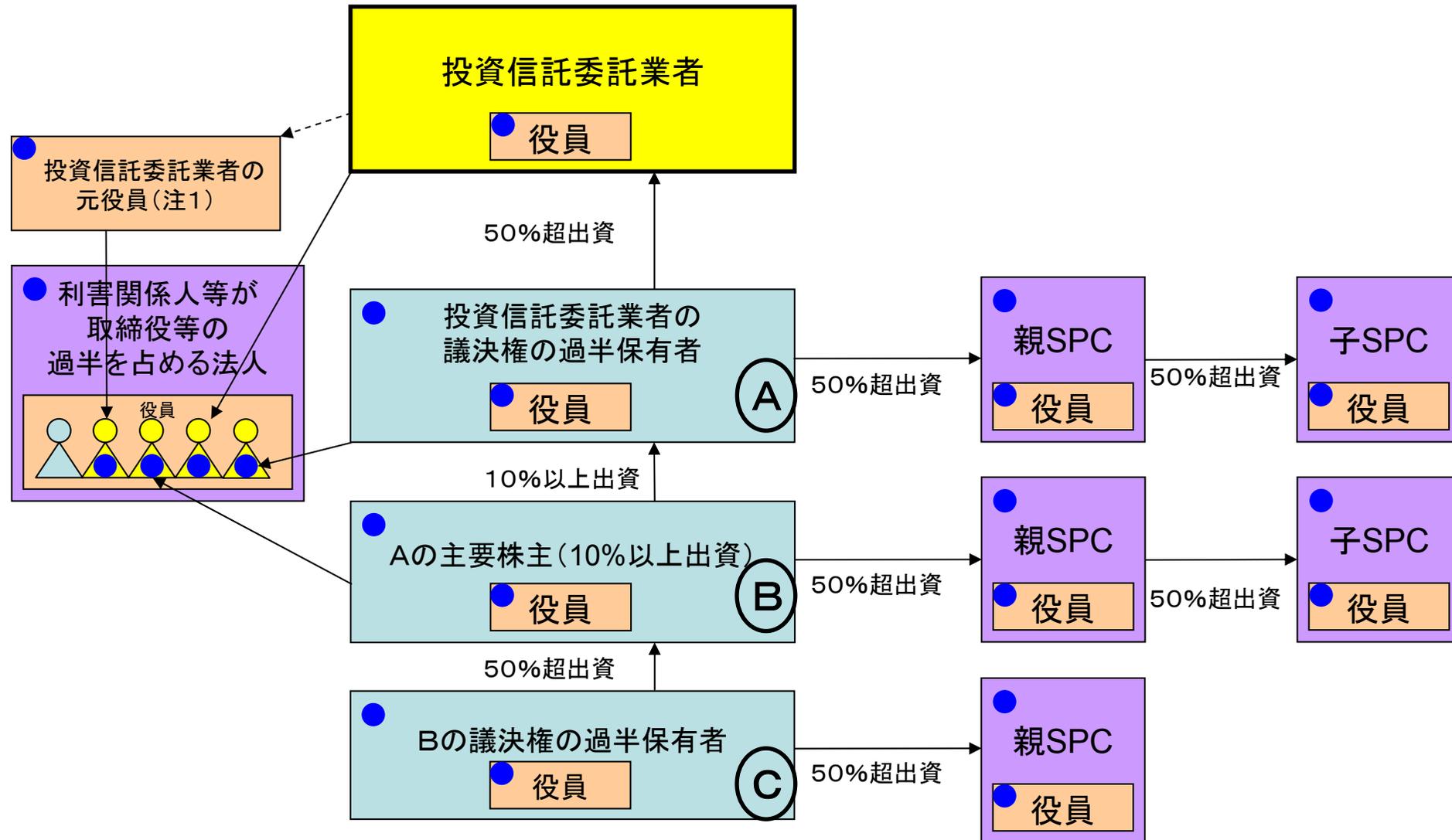
#### (イ) 利害関係者の範囲

本投資法人に関する利益相反取引ルールの対象となる利益相反取引の相手方となる者は、以下の者を指すものとします。

- a. 投信法、投信法施行令及び投信法施行規則に定める利害関係人等
- b. 資産運用会社の発行済株式の20%以上を保有する株主及びその役員、並びに、当該株主が直接又は間接に10%以上の議決権を保有し、かつ、当該株主の役員又は従業員が常勤の役員を兼務している法人
- c. 資産運用会社又は上記a. 及びb. に該当する者が、合計で過半の匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- d. 上記a. 及びb. に該当する者に運用業務を委託している法人

森ヒルズリート投資法人 有価証券届出書(平成18年10月30日届出)より抜粋

## 利害関係人について⑤



(注1)・・・役員でなくなった日から二年を経過するまでの者に限る

(注2)・・・図中の出資比率は、全て議決権ベース

●・・・投信法上の利害関係人

## 利害関係人について⑥

東急リート投資法人は、利害関係人取引について鑑定評価のセカンドオピニオンを取得し、項目毎に意見を開示している。

### セカンド・オピニオン・サマリー

項 目	意見要約
対象不動産に関する価格判断について	みずほ信託銀行株式会社（以下「みずほ信託」といいます。）は、本鑑定評価額はやや高位であるが概ね妥当な範囲内であると判断した。
鑑定評価の前提	みずほ信託の基準でも、同様である。
建物及びその敷地としての対象不動産の最有効使用の判断	みずほ信託でも、本鑑定評価と同じく、土地建物一体としての最有効使用を「商業店舗ビル」と判定した。
収益価格について	みずほ信託の基準では、復帰価格の算定方法等に一部疑問点は有するが、結論としての収益価格は、概ね妥当な範囲内であると判断した。
積算価格について	みずほ信託の基準では、土地価格の査定において採用した取引事例について一部規範性に疑問があるものも見受けられ、結論としての積算価格は、やや低位に求められたと判断した。
試算価格の調整について	試算価格の調整過程の論拠については、やや弱いと判断した。

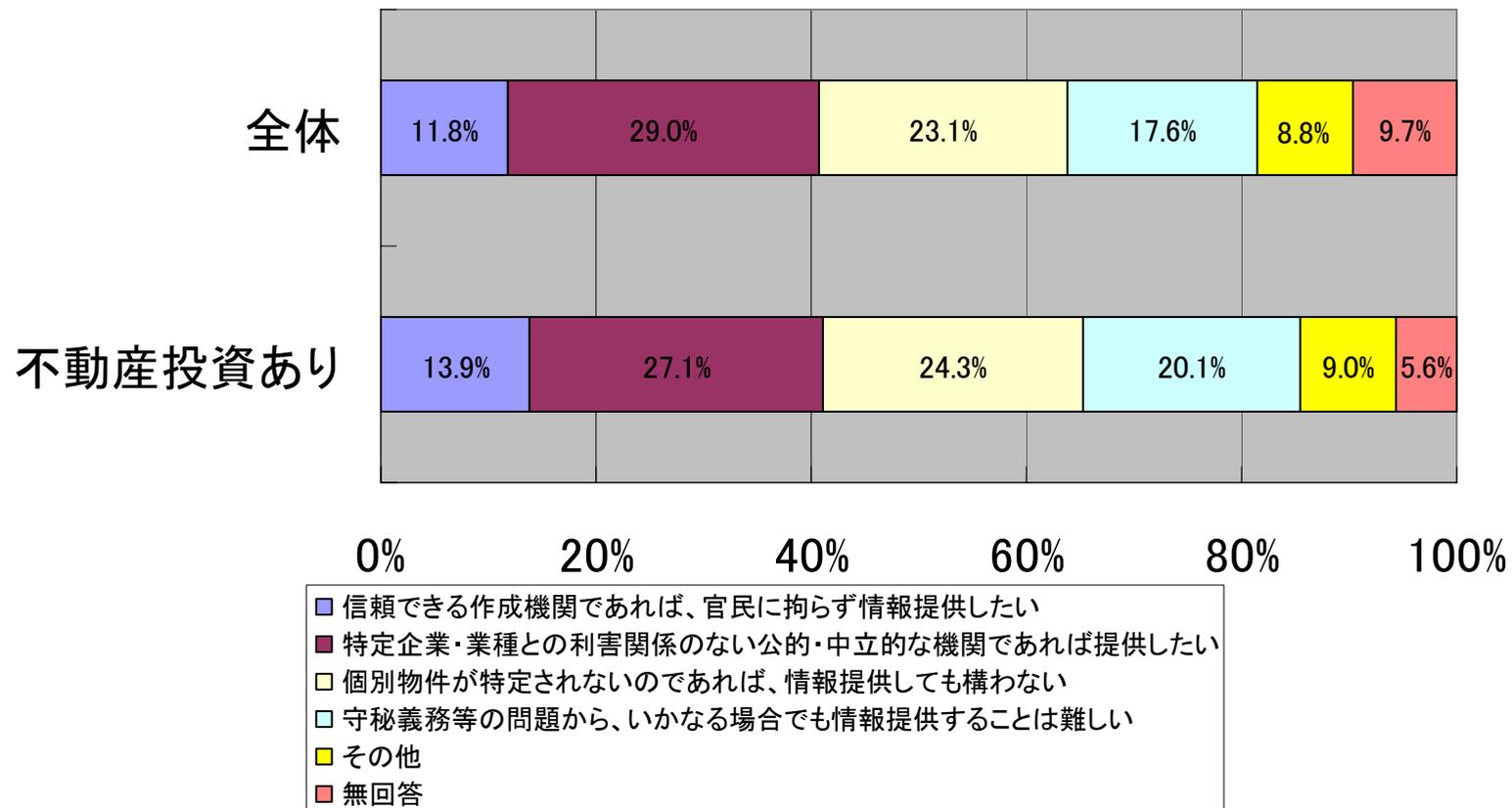
上記セカンド・オピニオン・サマリーは、不動産鑑定業者としてのみずほ信託が対象不動産の価格及び価格算定プロセスの妥当性につき検証した「意見書」に関し、その内容を簡単に要約したものです。当該意見書においては、鑑定評価額が個々の担当不動産鑑定士の意見を示したものであることを前提に、みずほ信託が他の公開情報や標準指標等を参考にして行った判断結果との比較を記載しております。したがって、みずほ信託はこれらの判断内容の正確性を保証するものではありません。なお、当該意見書自体は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に定められた不動産の鑑定評価ではありません。

東急リアル・エステート投資法人プレスリリース(平成17年7月6日)より

## インデックス作成機関への情報提供について

インデックス作成機関が「信頼できる」もしくは「中立的である」ことを求める市場関係者は4割強。「個別物件が特定されないのであれば情報提供可能」と答えた層を含めると6割を超える市場関係者が情報提供に対して前向きな姿勢をみせている。

### インデックス作成機関への情報提供について



国土交通省土地・水資源局「不動産投資インデックスの普及促進に関する調査業務報告書」

## PM業務について

○投資不動産の運用管理を統括するPM(プロパティマネジメント)会社は、施設管理、営業・仲介管理、工事・営繕管理を通じて不動産のバリューアップに関する責任を直接担う立場。

<留意点>

なお、金融商品における「運用」(いわゆるポートフォリオ管理)と不動産投資における「運用」(不動産の売買・賃貸及び適切な管理)とは概念が異なることに留意

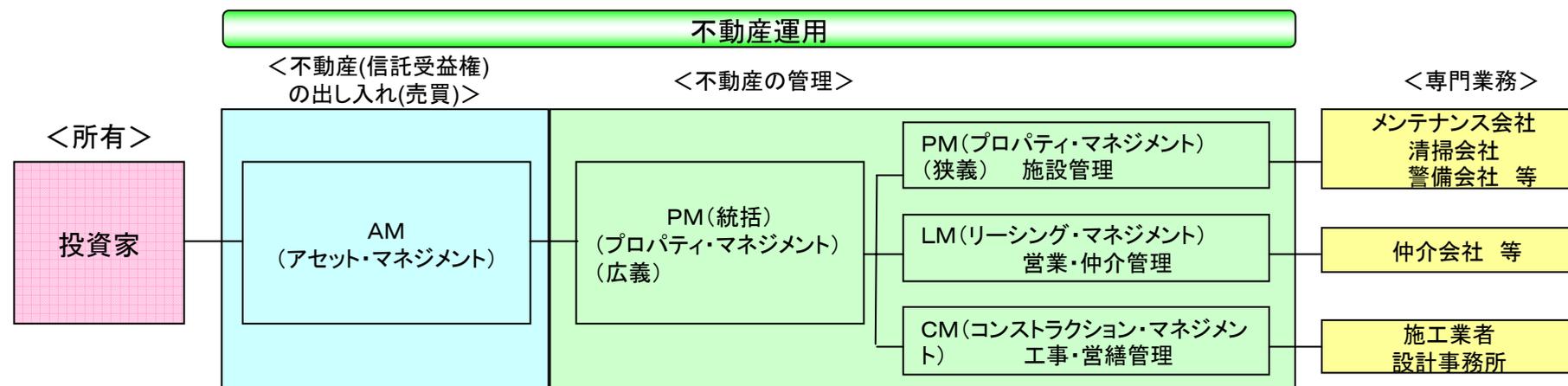
○具体的な管理業務自体は、PM(統括)会社の指揮の下で、専門会社が担当する場合が多い。

(例) ・エレベーターの補修  
 ・清掃業務  
 ・警備、防犯



・メンテナンス会社  
 ・清掃会社  
 ・警備会社

### 投資不動産の管理業務の実態



## AM業者から見たPM業者に求められる能力

不動産証券化協会が、AM業者(※)に対して「不動産運用に求められる能力」に関するアンケートを行ったところ、以下のような結果が得られた。このうち、「⑥投資不動産の管理」の項目で、PM業者に求められる能力が述べられている。

### アンケート結果

#### ①不動産投資市場の分析

○情報収集先の多様化など情報収集能力の強化や収集した情報を分析する能力の向上 など

#### ②不動産投資に関する一任

○不動産運用業務全般のスキル。関係法令の習得、法令によって求められる手続きのノウハウ  
○投資及び財務戦略の策定、資産運用の各種リスクマネジメント など

#### ③不動産投資についてのデューデリジェンス

○デューデリジェンスを専門業者に発注するなど外注している場合には、外部委託したレポート内容を判断できる知識・スキル

#### ④不動産投資に関する運用時の情報開示・説明

○運用資産の状況について適正に判断できる能力  
○情報開示におけるレポート能力(情報の正確性や作成資料の見易さなど)  
○日常的な不動産運用から、長期的な資産配分や分散投資方針の構築、ポートフォリオ理論等年金運用に関する知識

#### ⑤不動産ポートフォリオの管理(資産の購入・売却)

○将来的に十分な収益性を見込める物件を選別し取得できる能力、物件の運営管理能力、資金調達能力

#### ⑥投資不動産の管理

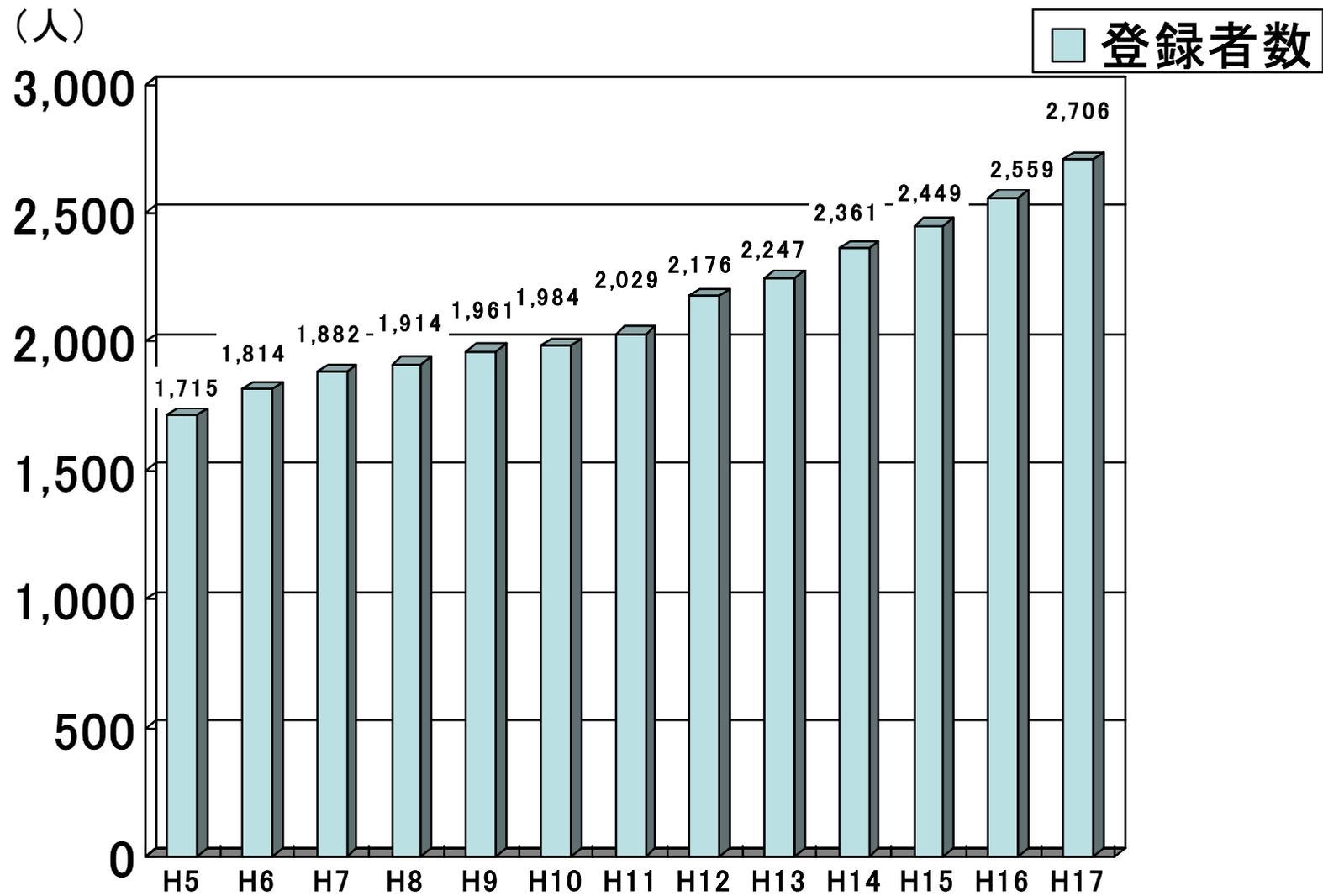
○ビルメンテナンス業者を選定することの経験・実績、経年老化等に対する適切な処置  
○リーシング戦略の企画能力  
○適正な時期に、適正な価格の工事を行うことの経験・実績、リノベーションスキル  
○計画策定能力、対象不動産及び全体ポートフォリオの運用能力、これらの内容を現場、運営側に伝達、実行していくこと

※ アンケートの対象は84社。その内訳は、不動産会社(42社)、建設会社、投資信託委託業者(それぞれ8社)、証券会社(5社)、信託銀行、銀行(それぞれ4社)、投資顧問会社(3社)、その他(10社)となっている。

PM業者に求められる能力

(社)不動産証券化協会「不動産投資家が求めるサービスに関するアンケート」調査結果より

# ビル経営管理士登録者数推移(累計)



(財)日本ビルディング経営センターより

## 「ビル経営管理士」の果たす役割

- ①オーナー・投資家等が、資産(土地、ビル等)の経営管理を安心して依頼できる。
  - ②快適かつ安全なオフィス空間の提供等テナントに対するサービス水準の向上が図られる。
  - ③適正な管理計画・修繕計画を経営に反映させることにより、優良なストックが維持される。
- など、「ビル経営管理士」は、ビルオーナー、テナント両者にとって、健全な賃貸オフィスビル市場の育成に貢献している。

また、不動産証券化が一層進展している現在、投資対象すなわち“ビル”の経営管理の良し悪しが直接収益に大きく影響するため、そのプロともいえるべき「ビル経営管理士」による適正なプロパティ・マネジメントへの期待は大きい。

「ビル経営管理士」によるこれらの業務の遂行を通じ、ビル単体への影響力だけでなく、オフィス就業者の生産性向上、街の景観の保全等、魅力ある都市機能の維持に寄与している。

(社会資本整備審議会産業分科会第6回不動産部会(財)日本ビルディング経営センター提出資料より)

## ビル経営管理士登録者の活躍する分野について(PM業関連)①

(財)日本ビルディング経営センターが、日本ビル経営管理士会会員に対し、平成17年度にビル経営管理士アンケートを実施。1266件を発信し、174件(13.7%)の回答を得た。以下はその抜粋。

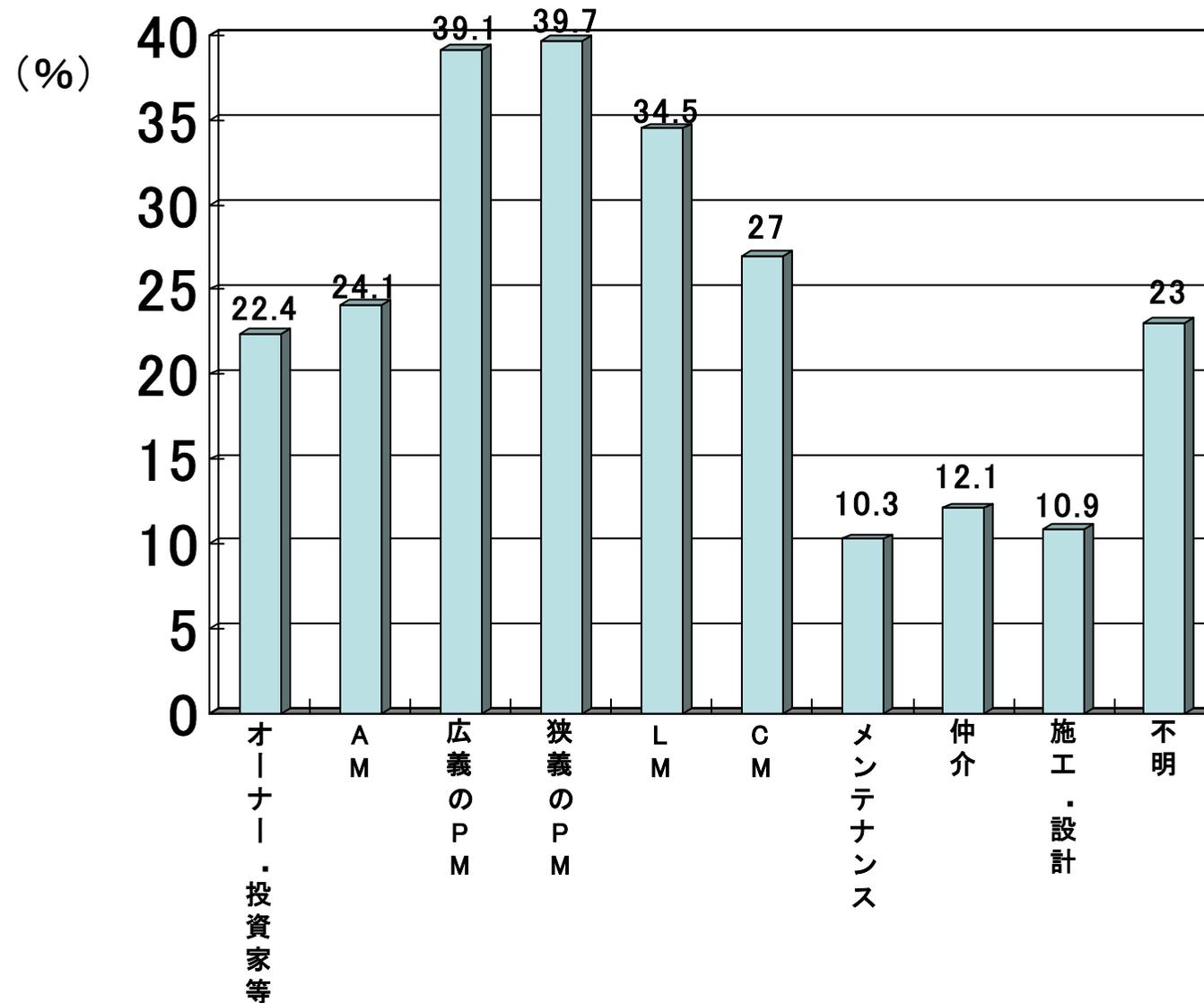
### (1) 過去1年間の回答者の業務範囲

カテゴリー名	人数	%
オーナー・投資家等	39	22.4
AM	42	24.1
広義のPM(狭義のPM・LM・CM)	68	39.1
狭義のPM(管理・運營業務)	69	39.7
LM(リーシング・マネジメント:営業・仲介管理)	60	34.5
CM(コンストラクション・マネジメント:工事・営繕管理)	47	27.0
メンテナンス	18	10.3
仲介	21	12.1
施工・設計	19	10.9
不明	40	23.0
全体	174	100.0

(注)人数・%は重複するケースがあるため合計と一致しない。

## ビル経営管理士登録者の活躍する分野について(PM業関連)②

### (2) 過去1年間の回答者の業務範囲(グラフ)



## ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について①

### (1)ビル経営管理士の資質向上・継続教育の状況について

- ①ビル経営管理士の資質向上
- ・ビル経営管理士試験・登録事業の創設

#### 「ビル経営管理士試験・登録事業」

ビル経営管理士の制度は、平成3年1月、建設大臣告示に基づき、ビル経営管理に関する知識及び技術の審査・証明事業として、建設大臣の認定を受け、(財)日本ビルディング経営センターが創設した公的な資格制度。

#### 「ビル経営管理士登録」

##### 登録要件

- ① 賃貸ビル経営管理に関し3年以上の実務経験がある方
- ② 賃貸ビル経営管理に関し2年以上の実務経験があり、かつ、センターのビル経営管理講座を修了している方
- ③ 不動産経営管理に関し5年以上の実務経験があり、その間に、賃貸ビル経営管理に関し2年以上の実務経験がある方
- ④ 不動産経営管理に関し5年以上の実務経験があり、かつ、センターのビル経営管理講座を終了している方

有効期限：5年

ビル経営管理士によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について②

②ビル経営管理士試験出題範囲(ビル経営管理士によりカバーされる能力)

出題範囲	内容
①賃貸オフィスビルの企画・立案に関する知識	○事業企画(市場調査、敷地選定)○ビルの商品企画(テナント構成、建築意図)○資金調達計画(不動産証券化等)○長期事業収支計画○長期維持管理計画○不動産特定共同事業 等を行う上で必要な専門知識について
②賃貸オフィスビルの賃貸営業に関する知識	○賃貸条件の設定○テナントの募集○テナントとの契約手続○テナントの入退去時の対応○テナント契約管理(退室・増室・同居・転貸・滞納等)○賃料・共益費の改定○テナントニーズの把握○その他(催事企画等) 等を行う上で必要な専門知識について
③賃貸オフィスビルの管理・運営に関する知識	○館内規則の策定○管理体制・管理仕様の設定○管理費用の算定○管理委託契約締結、委託管理業者管理○日常管理業務(施設・設備・警備・防災・環境衛生等)の管理○建物維持保全業務(点検、修繕、モダナイゼーション等)の管理○工事管理(テナント工事を含む)○各種許可・届け出等の手続き、立入検査対応等○日常管理業務に関するテナント等への対応 等を行う上で必要な専門知識(法令等により専門技術者の業務とされている業務に関する知識についてはそれらの専門技術者との打ち合わせ、調整等を行うために必要な基礎的な知識)について

③ビル経営管理士の継続教育

ビル経営管理士登録の更新のためには次のいずれかの要件を満たすことが必要

- ①賃貸ビル経営管理に関する研究報告書の提出
- ②センター主催のビル経営管理に関する講習会（実務研修「特別研究セミナー」）の受講※（次頁参照）
- ③日本ビル経営管理士会（ビル経営管理士がプロフェッショナルとしての自覚をもってビル経営に関する知識、技能の研鑽、相互の研究交流、提携等の活動を行うことを促進するとともに、公正で信頼される業務執行に資する事業を行うことにより、社会的使命の達成とビル経営管理士に対する社会的理解の促進を図ることを目的とする）への入会
- ④その他 ビル経営管理に関する知識及び技術の維持向上に資すると理事長が特に認めること

※センター主催のビル経営管理に関する講習会(実務研修「特別研究セミナー」)の内容の例

- ・基礎知識から法律実務まで 最新:PM法律講座
  - ・不動産証券化入門セミナー だれでも分かる不動産証券化
  - ・ビルマネジメント法律実務対策講座
  - ・二極化するオフィス市場での具体的空室対策と伶俐な不動産・住宅・相続税制のポイント
  - ・新たな金融商品取引法の把握と実務への応用
  - ・共益費の分析手法とコストコントロールの実務
  - ・「LAZONA川崎」の事業経過・事業方針と商業施設のコンセプト・テナントミックスについて
  - ・エネルギー&最新コスト削減の知恵と実務
  - ・好況下の新ビル経営戦略
  - ・ビル経営をめぐる「法的リスク」の賢い管理
  - ・PMセミナー
- 等

(1)(財)日本ビルディング経営センターにおいて行う

・通信教育「ビル経営管理講座」(在宅学習、スクーリング、模擬テスト、小論文)

- ①ビル経営管理概論
- ②ビル経営の法律実務
- ③ビル建設と街づくり
- ④建築物の構成
- ⑤ビルの運営管理
- ⑥建築物の環境管理
- ⑦経理
- ⑧リスク・マネジメント

・実務研修「特別研究セミナー」(ビル経営管理士登録更新要件)

(2)IREM(Institute of Real Estate Management:全米不動産管理協会)の取り組み

①IREM JAPANによるプロパティマネジメント入門セミナー

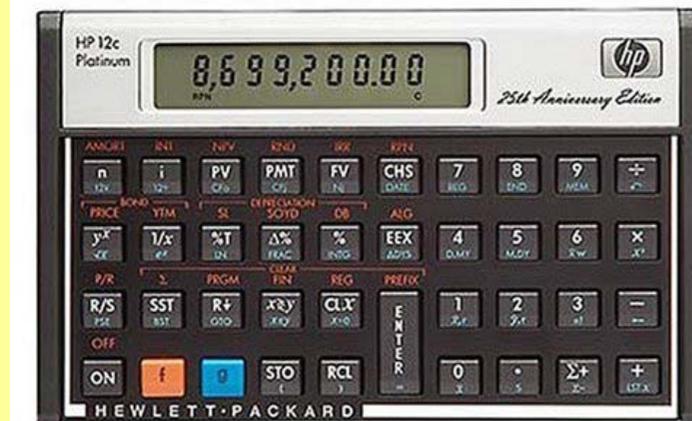
・管理とプロパティマネジメント

・金融電卓入門

・金融電卓応用編

空室対策と  
プロパティマネジメント

・今求められているプロパティマネージャー像



## ②CPM(Certified Property Manager:米国不動産管理士) 取得の教育課程

### ◎CPM取得教育課程(各コース2~4日の講義と試験)

- ・倫理(試験)
- ・住宅管理手法(米国ではホテル以外の運用管理をPMの対象とする)
- ・メンテナンス
- ・マーケティング(セールスプロモーション)
- ・リスクマネジメント
- ・不動産管理者のための人事管理戦略
- ・不動産金融と予算
- ・不動産金融と投資(アセットマネジメント)
- ・不動産運用計画書の作成方法(レポート能力)
- ・全体試験
- ・MPSA(Management Plans Skills Assessment)(2日間で与えられた情報からマネジメントプランを書く試験)試験  
→約28日の講義

IREMはPMの専門協会であり、米国シカゴに本部を置き、2004年に日本に支部を設置した。IREM JAPANは日本において真にスキルのある不動産経営管理士の育成を目的とした協会。IREM JAPANは当初JREMとしてIREM(全米不動産管理協会)の教育制度の日本への導入を目的として設立。

## CPM(Certified Property Manager)の紹介①

CPM: 米国不動産管理士資格(不動産管理のプロフェッショナル)  
プロパティマネジメント業務に従事する人に対して米国シカゴに本部を置くIREM(Institute of Real Estate Management:全米不動産管理協会)が認定した教育課程を修了し、一定の試験に合格したものにIREMより与えられる称号

- ・ 日本のCPMホルダーは約80名(全米及びカナダで9,300名)おり、うち約50名がIREMジャパンのホームページに掲載、経歴や所属事務所のHP、メールアドレスを公表している。※1
  - ・ CPM資格取得要件
    - ①経験  
条件を満たす物件の不動産管理業務経験が3年以上
    - ②キャンディデート  
CPMになるためにはキャンディデート申請書を提出する必要有
    - ③推薦  
キャンディデートになるためには、支部の承認を受けた上で3通(CPMの推薦2通、推薦状1通(誰でも可))の推薦状の提出をする必要有
    - ④教育  
必修科目を受講する必要有
    - ⑤試験  
倫理・CPM試験に検定試験に合格した後、MPSAを受験するかマネジメントプラン(自己物件)を提出し合格する必要有
- ※P41参照

※1 IREM JAPANのホームページにおけるCPMホルダーの紹介フォーマット

**CPM紹介**

**写真**

〇〇 〇〇(氏名)  
株式会社〇〇〇〇  
住所 〇〇〇〇〇〇〇

[ホームページ](#) [メール](#)

**自己紹介**

〇〇〇〇〇〇〇〇〇.....  
〇〇〇〇〇〇〇〇〇.....  
〇〇〇〇〇〇〇〇〇.....

**略歴**

株式会社〇〇〇〇  
株式会社〇〇〇〇  
社団法人〇〇〇〇協会〇〇支部長

## 管理委託モデル契約について①

賃貸不動産管理業協会及び(社)日本ビルディング協会連合会・(社)東京ビルディング協会・(財)日本ビルディング経営センターは、それぞれ建物管理委託契約書及びビル経営管理業務委託契約書として管理委託モデル契約を策定している。委託業務の範囲は、それぞれ必要に応じ加除訂正によって処理出来るようになっている。

(管理業務)

- 第5条 甲は、乙に頭書(4)にチェック、あるいは記載した内容の管理業務を委託します。
- 2 乙は、前項の内容について賃借人に説明するものとします。
  - 3 乙は、第1項の委託された各管理業務について全部又は一部を第三者に再委託することができます。ただし、再委託したときは、甲に対して自らなしたと同等の責任を負うものとします。

### 頭書(4) 管理業務の内容

月次報告書の作成・報告

毎月

日までに乙より甲に報告します。

本契約において委託する内容にチェックする（委託する業務のなかで空欄があるものは、空欄に数値を記入します）。

#### A〔会計業務〕

- 賃料等の請求及び徴収  
(毎月 日までに家賃を甲に引渡す。)
- 未収金の督促
- 月次精算報告書の作成及び報告  
(毎月 日までに報告)

#### B〔運営調整業務〕

- 近隣または入居者間の苦情相談及び対応
- 建物・設備等の苦情相談及び現状確認
- 各種苦情相談等に関する貸主への報告・協議
- 定期巡回による保全管理 (巡回月 回)
- 修理・工事等の手配及び工事費用の調整・折衝
- 改装部分の見積もり手配及び工事費用の調整・折衝
- 改装費用負担折衝
- 改装工事手配及び終了点検
- 賃料滞納その他契約違反者に対する法的手続の助言、弁護士の紹介、連絡
- 諸官庁届出事務の代行
- 関係書類の保管

#### C〔清掃・設備管理業務〕

- 建物共有部分・屋外部分の清掃 (月 回)
- 敷地内の植栽管理及び除草
- 電気・電波設備の保守管理
- 給排水設備管理
- エレベータ設備管理
- 水道・ガス・電気メーター類の検針
- 消防・火災警報設備の保守管理

#### D〔更新時業務〕

- 入居者賃貸借条件改定手続
- 賃貸借契約の更新手続
- 家賃等改定時の敷金等の差額の徴収及び支払いの代行

#### E〔解約・明渡し時業務〕

- 明渡し時の意思の事前確認 (解約申込み書の受領)
- 退去者への解約精算書の作成及び報告
- 退去者への敷金の返還代行
- 空室管理 (空室物件の定期的巡回・換気)
- 原状回復に関する助言
- 明渡し (退去) に伴う修理・工事等の手配
- 明渡し (退去) 時の室内点検

その他〔上記以外に管理委託する業務があれば具体的に記入する〕

## 管理委託モデル契約について②

### (条文)

(委託業務の内容)

- 第2条 本契約により委託する業務（以下「委託業務」という。）の内容は、次のとおりとする。
- 一 別表第1に掲げる業務（本契約において「プロパティ・マネジメント業務」という。）
  - 二 別表第2に掲げる業務（本契約において「リーシング・マネジメント業務」という。）
  - 三 別表第3に掲げる業務（本契約において「コンストラクション・マネジメント業務」という。）
  - 四 別表第4に掲げる業務（本契約において「オーナーフォロー業務」という。）
  - 五 前四号の業務に付帯し、又は関連する業務で、別途、甲、乙間で取り決めた業務（本契約において「付帯関連業務」という。）

### (逐条解説)

第2条（委託業務の内容）

委託業務の内容は、第5号を除き、別表により、具体的に記述する方式をとっている。

「プロパティ・マネジメント業務」、「リーシング・マネジメント業務」、「コンストラクション・マネジメント業務」及び「オーナーフォロー業務」の用語は、この契約書においては、定義をすることなく、それぞれの別表の業務を総称する呼名として用いている。

委託業務の範囲は、個々のケースで異なるので、必要に応じ、別表の加除訂正によって処理することになる。

((社)日本ビルジグ協会連合会・(社)東京ビルジグ協会・(財)日本ビルヂング経営センター)

## 管理委託モデル契約について③

別表第1 [プロパティ・マネジメント業務]

業務区分	業 務 内 容
(1) 管理運営業務の 統括業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営に関する総合的な計画を作成し、その実施状況、作業品質及びコストの評価に基づき、本契約の趣旨に沿った管理運営が実現されるよう管理運営方針を総合的に調整する業務</li> </ul>
(2) 運営業務 ① 管理企画業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理計画（本物件の維持管理、警備及び衛生環境の保持に関する計画）及び設備維持改善計画（設備の運転及び点検並びに改修に関する計画）を作成し、外注業者の選定を行い、実施状況を把握し、外注業者の作業品質及びコストの評価を行う業務</li> <li>・毎事業年度開始前に、当該年度に係る委託業務実施計画書及び予算を作成し、甲に提出する業務</li> <li>・毎事業年度終了後に、当該年度に係る委託業務報告書及び収支計算書を作成し、甲に提出する業務</li> </ul>
② 渉外業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃借人等からの苦情、依頼、相談等への対応、諸官公庁等への届出事務の代行並びに渉外記録の作成及び保存に関する業務</li> <li>・甲の要請に応じ、賃料不払いその他の賃借人との紛争、その他委託業務に係る紛争に関し、弁護士に依頼して法的手続きを進める等その解決を図る業務</li> </ul>
③ 利用者管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理細則を作成し、実施し、賃借人等による有害行為に対して対処する業務</li> <li>・本物件内の広告、看板、掲示等に係る管理及び監督に関する業務</li> </ul>
④ 事務業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本契約に規定する条項の履行の管理に関する業務</li> <li>・委託業務の再委託に関する業務</li> <li>・外注契約、備品調達契約等の管理に関する業務</li> <li>・委託業務の実施状況報告に関する業務</li> <li>・委託業務の実施に係る履歴の作成及び保存に関する業務</li> </ul>
⑤ 出納業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・甲に代行して、賃料、共益費その他の料金、負担金等及び甲の収入となるその他の金銭について、請求し、受納する業務</li> <li>・未収金の督促及び徴収に関する法的手段について、甲に対し、助言し、助力する業務</li> <li>・甲に代行して、甲が支払うべき管理に要する費用について、調定し、支払う業務</li> <li>・収支に関する月次報告書を作成し、甲に提出する業務</li> </ul>
(3) 管理業務 ① 清掃衛生業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分の清掃に関する業務</li> <li>・空気環境測定、飲料水検査及び排水の管理に関する業務</li> <li>・ねずみ及び害虫防除に関する業務</li> <li>・廃棄物処理計画書の作成及び廃棄物の適正処理に関する業務</li> </ul>
② 設備管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備の運転及び保守に関する業務</li> <li>・設備の運転及び保守に係る作業報告書の作成及び保存に関する業務</li> <li>・賃借人等からの苦情、作業依頼、提案等に対する対応に関する業務</li> <li>・設備の定期点検に関する業務</li> <li>・設備の検針及び検針記録の作成に関する業務</li> <li>・本物件に係る緊急事態に対処するための措置に関する業務</li> </ul>
③ 保安警備業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件に係る防災計画の作成及び実施に関する業務</li> <li>・本物件に係る出入館管理及び防犯に関する業務</li> <li>・賃借人等の受注業者等による備品、什器等の搬出入の管理に関する業務</li> <li>・消防訓練の実施に関する業務</li> </ul>
④ 保全管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の機能について、日常的に調査し、必要な修繕等を実施する業務</li> </ul>
⑤ コスト削減業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の管理に係る外注費用等の節減について、検討し、実施し、又は甲に対し提案する業務</li> </ul>

## 管理委託モデル契約について④

別表第2 [リーシング・マネジメント]

業務区分	業 務 内 容
① 賃貸企画業務	・ 必要な調査及び情報収集を行い、適切な賃貸条件を立案し、甲に対し提案する業務
② 賃貸人誘致業務	・ 賃貸人誘致に関する計画を立案する業務 ・ 営業パンフレットの作成等、営業活動のために必要な準備に関する業務 ・ 宅地建物取引業者を選定し、代理又は媒介委託契約の締結について甲に対し助言し、及び当該業者を指導する業務 ・ 賃借希望者について、入手可能な資料の範囲内において業務内容、財務状況等を調査し、契約締結の可否について審査を行い、甲に対し助言する業務 ・ 賃借人誘致業務に関し、その進捗状況を定期又は必要の都度甲に対し報告する業務
③ 契約管理業務	・ 入居申込書の受領、予約契約書の作成、賃貸借契約書に係る特約条項の検討等、賃貸借契約の締結に関し、甲に対し助言し、助力する業務 ・ 賃借人との賃貸借契約面積の増減に関する交渉等の業務 ・ 重要事項説明書の作成及び重要事項の説明が適切に行われるよう宅地建物取引業者を指導する業務 ・ 管理細則等を賃借人等に説明し、周知を図る業務 ・ 賃貸借契約の更新又は再契約に関し、賃貸条件等について甲に対し、必要な助言を行い、契約手続について助力する業務 ・ 賃貸借契約の解約に関し、甲に対し、必要な助言を行い、解約手続について助力し、及び必要な対応措置を講ずる業務
④ 賃借人との交渉業務	・ 賃料改定に関し、甲に対し助言し、賃借人と交渉を行い、改定の成立に助力する業務 ・ 賃貸借契約に係る賃借人の違反について、是正、催告、契約解除の通告、立退きの要求等に関し、甲に対し助言し、必要な措置について助力する業務
⑤ 入退室関連業務	・ 新賃借人に対し管理細則の周知を図り、及び設備機器等の取扱いについて説明する業務 ・ 入退去に伴う引越しの調整に関する業務 ・ 入居時の内装工事等に係る調整及び立会いに関する業務 ・ 賃貸借契約終了に伴う原状復旧工事等に係る調整及び立会いに関する業務

別表第3 [コンストラクション・マネジメント]

業務区分	業 務 内 容
① 長期改修修繕計画作成業務	・ 本物件に係る機能の劣化状況を調査し、甲と協議のうえ、長期改修修繕計画を作成し、及び必要に応じこれを変更し、甲に提出する業務
② 中規模改修修繕工事の実施業務	・ 大中規模の改修修繕工事の計画を甲と協議のうえ作成する業務 ・ 大中規模の改修修繕工事について、設計者の選定、施工業者の選定、工事請負契約の締結、工事に関する重要事項の決定、工事完了検査及び引渡しの受領に関し、甲に助言し、助力する業務 ・ 工事に関する調整その他工事を円滑に実施するために必要な業務
③ 渉外業務	・ 改修修繕工事に係る賃借人、近隣住民等に対する事前説明、工事中の苦情処理等に関する業務 ・ 官公庁等への届出事務の代行に関する業務

別表第4 [オーナーフォロー業務]

業務区分	業 務 内 容
① 法務、税務、会計及び渉外業務	・ 法務、税務及び会計に関し、甲の相談に答え及び助言する業務 ・ 法務、税務及び会計に関する資料を作成し、甲に提出する業務 ・ 弁護士、会計士、税理士等への依頼、金融機関との交渉等について、甲に助言し、助力する業務 ・ 保険契約の締結について、甲に対し助言する業務 ・ 賃借人に対するビル機能満足度調査の実施に関する業務
② 本物件の経営に関する報告書作成業務	・ 毎事業年度開始前に、当該年度における本物件の経営に係る年間の見通しに関する報告書を作成し、甲に提出する業務 ・ 毎月、本物件の経営状況及び本物件の経営に関連のある諸情報に関する月次報告書を作成し、甲に提出する業務 ・ 毎事業年度終了後に、当該年度における本物件の経営実績及び市況動向等に関する報告書を作成し、甲に提出する業務

## PML値の変更事例①

投資法人が地震リスク分析における予想最大損失率(PML)調査を依頼している株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析の評価手法が変更されたことにより、前述の調査会社を利用している各投資法人より更新されたPMLが発表されている。

### PMLの変更を発表した投資法人

投資法人名称	プレスリリース日
グローバル・ワン不動産投資法人	平成18年11月17日
トップリート投資法人	平成18年11月17日
東急リアル・エステート投資法人	平成19年1月29日
MIDリート投資法人	平成19年1月30日
日本ビルファンド投資法人	平成19年2月9日
阪急リート投資法人	平成19年3月8日

## PML値の変更事例②



各 位

平成 18 年 11 月 17 日

不動産投信発行者名 トップリート投資法人  
 代 表 者 名 執 行 役 員 土 田 京 一  
 (コード番号: 8982)  
 投資信託委託業者名 トップリート・アセットマネジメント株式会社  
 代 表 者 名 代表取締役社長 土 田 京 一  
 問 合 せ 先 企画・管理部長 岩 崎 洋 充  
 TEL. 03-3243-2181

### 本投資法人の運用資産における地震リスク分析の結果に関するお知らせ

トップリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、運用資産の取得にあたり株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社に調査を依頼し地震リスク分析の評価を行っています。当該地震リスク分析では、対象建物の構造性能の評価、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の PML (予想最大損失率) (注 1)を算定しています。今般、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析の評価手法が変更されたことともない、変更後の評価手法に基づいて本投資法人の運用資産(新規取得予定資産を含む。)に係る PML (予想最大損失率)の報告を受けましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

#### 1. 地震リスク分析結果の変更の内容

物件名称	PML 評価者	PML (%) (注 1)		再調達価格 (千円) (注 2)
		変更前	変更後	
日本電気本社ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.2	1.6	27,226,000
晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.4	1.4	12,723,561
赤坂王子ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.4	6.3	2,804,000
神田パークプラザ	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	14.6	14.1	1,220,000
ファレーイースト ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	5.4	2.9	1,566,300
日鉄本町ビル	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	4.7	8.0	1,699,800
相模原ショッピング センター	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	7.2	3.8	6,202,850
イトーヨーカドー 東習志野店	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	9.5	7.7	5,269,000
深沢ハウス H1 棟	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	-	1.6	3,654,700
合 計	株式会社イー・アール・エス/ 応用アール・エム・エス株式会社	-	2.1 (注 3)	62,366,211

(注 1) 「PML」は、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。ただし、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々な定義されています。本書においては、株式会社イー・アール・エス、応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額及び年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間 475 年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML (予想最大損失率)」と定義しています。

PML変更の理由

## PML値の変更事例③

### 地震リスク評価分析の主な変更内容

2. 株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社における地震リスク分析の評価手法の主な変更内容

- 1) 地震危険度の評価を最新の予測・知見に変更
- 2) 建物の損傷評価を、建物と地盤の特性をより考慮できる分析手法に変更

以下に、変更の詳細内容を記載いたします。

( \_\_\_\_\_ は変更箇所)

変更点		変更前	変更後
地震危険度評価		1999年時点での知見を元にモデルを構築	「 <u>確率論的地震動予測地図</u> 」※における知見を元にモデルを再構築
地震の距離減衰		基盤における <u>加速度の評価</u>	基盤における <u>加速度の応答スペクトルによる評価</u>
地盤評価 ・ 建物の地震時脆弱性評価	地盤による地震動の増幅	表層地盤の固さによる増幅率を評価。 <u>建物の周期に応じた増幅率については簡易評価</u>	表層地盤の固さと、建物の周期に応じた増幅率を評価
	建物耐震性能と損傷評価	建物の強さと粘り強さの <u>解析を行い、過去の地震の損失率等に基づく評価。</u> <u>(一部応答解析に基づく評価)</u>	建物の強さと粘り強さに <u>加えて応答スペクトルを用いた解析を行い、過去の地震の損失率等に基づく評価。</u>

※2005年3月地震調査研究推進本部（文部科学省）によって、日本の地震活動における総合的な評価がなされた。この結果として、「確率論的地震動予測地図」が公開された。

## PML値の変更事例④

### PML変化の要因についての説明を開示。

#### 3. 地震リスク分析の評価手法変更による予想最大損失率（PML）変化の要因

株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による地震リスク分析手法の更新に伴う損失率変化の要因は以下の通りです。

対象案件に関して地震リスク分析手法の更新の結果、地震危険度評価の更新の影響よりも、建物の脆弱性評価の更新における建物挙動の評価での増減がやや起因しているものと思われます。なお、高槻城西ショッピングセンターに関しては、地震動の増幅と建物の関係における更新で、やや他の物件よりも影響を大きく受けて予想最大損失率（PML）が増加しております。

ポートフォリオ全体の予想最大損失率（PML）は、地震危険度評価見直しによる西日本地区の危険度増加というマイナス要因があったものの、ポートフォリオに占める再調達価格比率の大きい物件の予想最大損失率（PML）が減少した影響により、減少しました。

阪急リート投資法人プレスリリース(平成19年3月8日)

## アスベストについての情報開示事例①

BELCAらが発表している「不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン」における環境リスク診断の中で、アスベスト等の建築物の有害物質含有調査及び一般的な敷地環境調査について言及がなされている。

### 調査方法

#### 【事前情報の入手】

建築図面、敷地内の建物配置図、地質調査報告、登記簿の写し等の提供を依頼主から受ける。

#### 【調査の第一段階】

入手した資料を検討し、環境の観点から危惧される項目の有無を抽出。建築年代によってはアスベスト、特定フロン、PCB等の存在が懸念されることから、図面の仕上げ材料名称、設備機器の仕様に注意する。

#### 【現地調査】

仕上材料、耐火被覆材料の材質、設備機器の使用を確認して有害物質が含まれている(懸念される)場合は使用されている部位などを記録するとともに、写真を撮る。

#### 【敷地環境調査】

大気汚染なども含む広範囲な環境調査を対象とする。調査地において、過去に環境に影響を及ぼす物質が使用されていたか、あるいは貯蔵、保管、廃棄されていた場合には、環境影響の懸念があるものとして評価する。

### 調査項目(アスベストに関する項目)

アスベストあるいはアスベストを1%以上含む石綿は、1980年頃まで吹付け耐火被覆の材料として使用されていた可能性が高いが、外観からはアスベスト使用の有無の判別が困難である。従って、同年代より前に施工された建築物の耐火被覆は、安全側に判断することとし、アスベストが使用されているものとみなしている。正確な判断が要求されている場合は分析調査の実施を進言する。

## アスベストについての情報開示事例②

決算説明会資料において、ガイドラインに沿った形で調査を行った結果及び今後の対応について情報を開示。

### 今後の運用方針 安全性・遵法性への取り組み



#### ●耐震強度偽装問題について

##### ①関与者がいないことについて

本投資法人が平成18年5月末現在保有している18物件（以下「保有物件」といいます）において、独自調査を実施し、姉齒建築設計事務所、株式会社ヒューザー、木村建設株式会社、平成設計株式会社、株式会社総合経営研究所、サムシング株式会社一級建築士事務所が関与している物件の無いことを確認しています。

##### ②耐震性について

本投資法人は、物件取得に際してのデューデリジェンスにおきまして株式会社竹中工務店に地震リスクの調査を依頼しております。当調査分析においては設計図書に基づく定性判断と当社独自の診断手法による定量分析により建物の耐震性能評価が行われ各物件毎の予想最大換出率（PML）が算出されます。また、ポートフォリオ全体としての予想最大換出率（PML）は、地域毎のシナリオ地震の発生による地震被害の相関を考慮して算出されております。

#### ●アスベストについて

・平成18年4月末現在の保有物件において、四角調査、現地調査を実施しております。必要に応じて使用している吹付け材の仕様を建設時の施工会社等に確認し、不明なものについてはサンプリング分析調査を実施した結果、すべての物件について問題の無いことを確認しております。尚、「新三ビル」のエレベーター機械室に使用されているアスベストを含む吹付け材については、表面の剥離、毛羽立ちがないため飛散の恐れは低く安全性に問題ないものと判断されましたが、万全を期すため第2期においてこれを除去する予定です。

#### ●新生信託銀行株式会社に対する行政処分について

・平成18年4月26日付けにて金融庁が新生信託銀行に対する行政処分を公表いたしました。本投資法人は同年3月28日に新生信託銀行が受託者となっている信託受益権である「ホテル日航茨木 大阪」を取得しております。当該物件の取得に当たりましては、他のすべての物件同様に独自にデューデリジェンスを実施すると同時に株式会社竹中工務店、有限会社マスターデザイナーズ一級建築士事務所によるエンジニアリングレポートを取得して、構造・設備、遵法性、耐震性、権利関係、瑕疵の有無等につきまして十分な調査を行い問題の無いことを確認しております。また、取得価額につきましては、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定評価書を取得し、利害関係者取引に該当することから不動産鑑定評価額以下の価格にて取得しております。尚、受託銀行の変更については今後検討してまいります。

#### ●物件取得時のデューデリジェンスについて

・本投資法人は、物件の取得（信託受益権の取得）において、建物状況調査（エンジニアリングレポート）を実施し、関係諸法令遵守の確認、地震リスク判断（PML）、土壌環境調査を実施し、安全性、遵法性を確認しています。また、耐震偽装問題やアスベスト健康被害など、建物の安全性への関心が高まる中、建物状況調査時に構造については構造設計事務所の確認、アスベストについては竣工図での使用部材の確認、施工者へのヒアリング、現地調査での可能な限り詳細にわたる目視検査を実施するようにしております。今後、築年数の経過している物件については、必要に応じて建物の物理的な調査（老朽化診断等）を実施し、健全な物件取得に努める方針です。

29

## 一般不動産投資顧問業登録規程について

### 一般不動産投資顧問業

不動産投資について助言業務のみを行うもの。

#### 【登録要件】

- 法人、個人を問わない。
- 宅地建物取引業の免許は必要としない。
- 財産的要件  
法人登録の場合、直近の決算において債務超過となっていないこと。
  
- 人的要件  
申請者個人又は重要な使用人が、  
・不動産コンサルティング技能登録者・ビル経営管理士・不動産鑑定士・公認会計士・  
弁護士のいずれかの資格を有すること  
・1億円以上の不動産に関する投資判断、助言、売買、貸借、管理等の経験を2年以上の期間にわたり従事したものであること

## 一般不動産投資顧問業登録業者の内訳

H19.4.10現在

		うち法人登録	うち個人登録
登録業者数	675	585	90
うち宅建業免許 取得業者数	565	515	50
重要な使用人等の有資格者の内訳			
不動産コンサルティング技能士	587	503	84
ビル経営管理士	41	34	7
不動産鑑定士	85	82	3
公認会計士	4	4	0
弁護士	0	0	0

※重要な使用人等の有資格者の内訳は、一業者につき複数の資格を有する業者もいるため、イコール登録業者数にはならない。

## 投資助言契約とは

不動産投資顧問業登録規程における投資助言契約とは、「当事者の一方が相手方に対して不動産の価値又は不動産の価値分析に基づく投資判断(投資の対象となる不動産及びその価格並びにその取引の種類、方法及び時期についての判断をいう。以下同じ。)に関し、口頭、文書その他の方法により助言を行うことを約し、相手方がそれに対し報酬を支払うことを約する契約であって、宅地建物取引業法第二条第二号の宅地建物取引業として行う代理又は媒介をする行為の一部として助言を行うことを約する契約及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和三十八年法律第百五十二号)第二条第一項の不動産の鑑定評価を行うことを約する契約以外のものをいう。」(規程第二条第三項)と定義。

具体的には、

「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」

## 不動産投資顧問業者の行う助言の内容及び方法の分類

- ①定期的に不動産投資情報の提供を行う業務
- ②特定不動産への投資に対し、投資判断に関する助言・資料提供を行う業務
- ③特定不動産の運用に関し、継続的な助言・資料提供を行う業務
- ④不動産ファンドに対し、継続的に助言・資料提供を行う業務

(不動産投資顧問業登録業者に対するヒアリング結果より(平成12年度不動産投資顧問契約の在り方調査報告書(土地総研)))

# 不動産投資顧問業者に関する情報開示の例

国土交通省が委託して、土地総合研究所によって作成された「不動産投資顧問業データベース」によって、不動産投資助言者に関する情報を検索することができる。

## 不動産投資顧問業データベースによる情報開示の例

### 不動産投資顧問業データベース

監修・国土交通省総合政策局不動産課不動産市場整備室  
運営・(財)土地総合研究所

#### 詳細情報

・指定した不動産投資顧問業者の詳細情報は次のとおりです。  
・変更の届出等がある場合に登録内容の更新が遅れることがあります。  
・総合不動産投資顧問業者の財務諸表を表示するためには、Adobe社のAcrobat Readerが必要になる場合があります。Acrobat Readerは、こちらで無償でダウンロードできます。→(Acrobat Reader)のダウンロード  
・検索結果のリストに戻る場合は、お使いのブラウザの「戻る」ボタンをクリックしてください。  
・新たな条件で再度検索する場合は、このページ末尾の「再検索」ボタンをクリックしてください。

※登録番号  
一般-000001号(2000/10/05)

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

3. 商号又は名称  
けんどうさんどうしこもんかぶしきがいしゃ  
ケン不動産投資顧問株式会社

4. 氏名  
たなかけんすけ  
田中健介

5. 資本金額  
50,000,000円

#### 6. 役員

(ふりがな)氏名	役職名	常勤・非常勤の別
たなかけんすけ 田中健介	代表取締役	非常勤
さとうしげる 佐藤繁	代表取締役	非常勤
つるおかみのる 鶴岡実	取締役	非常勤
しょうじともゆき 庄司知行	取締役	非常勤
むろたかずはる 室田一治	取締役	非常勤
まつやまのぶゆき 松山伸幸	監査役	非常勤

#### 8. 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 (使用人の種別)	職名	統括する業務の別
まつもとけいこ 松本敬子 取締役兼執行役員	課長	投資助言業務

#### 9. 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	1998/12/01	東京都港区西麻布1-2-7 03-5413-5703

#### 10. 業務の方法

- 投資助言業務は、次のような不動産を対象として行う。
  - 種類: 主に住宅
  - 規模: 一棟建物
  - 所在する地域: 主に東京都内
- 助言の方法は、単発的な取引にかかる助言及び一定期間継続的な資産運用に係る助言等、主にレポートを作成する事によって行われる。
  - 報酬体系は依頼時に協議の上定める。
    - マーケット分析: 30万円程度
    - マーケット動向予測分析: 50万円程度
    - 定量的マーケット分析: 80万円程度
  - 報酬の受領時期は、業務完了時とする。

#### 11. 既に有している免許、許可、認可又は登録

業の種類	免許等の番号	免許等の年月日
(1)投資信託及び投資法人に関する法律第6条の認可		
(2)宅地建物取引業法第3条第1項の免許	東京都知事(2)第77399号	2004/05/14
(3)有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律第4条の登録		
(4)有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律第24条第1項の認可		
(5)不動産特定共同事業法第3条第1項の許可		

#### 12. 不動産投資顧問業以外の事業の種類及び内容

- 国内外の不動産などに関する投資顧問業
- 資産管理運営及び特定目的会社による特定資産流動化に関する法律などを生かした、資産流動化コンサルティング業務
- 国内外の経済・産業及び不動産に関する調査業務
  - 出版物による投資情報提供業務
  - 不動産の売買・賃借・仲介および鑑定
  - 不動産特定共同事業法に基づく業務
- 生命保険の募集及び損害保険の代理に関する業務
- 証券仲介業者として行う有価証券売買の媒介
- 取引所有価証券における有価証券の売買、有価証券指数など先物取引又は有価証券オプション取引の媒介、外国有価証券市場における有価証券の売買又は外国証券先物取引の媒介
- 有価証券の募集もしくは売り出しの取扱又は私募の取扱

13. 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
かぶしがいいしゃけんこーぽれーしょん ケンコーポレーション	800株	80%	東京都港区西麻布1-2-7
たなかけんすけ 田中健介	200株	20%	神奈川県横浜市港北区日吉4-8-14

#### 14. 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兼んでいる事業の種類
たなかけんすけ 田中健介	株式会社ケンコーポレーション: 不動産業(仲介・管理) 株式会社コンチネンタルリース: 不動産業(管理) ケン不動産リース株式会社: 不動産業(賃貸・管理) アール・イー・アセット・マネジメント株式会社: 不動産業(管理)
さとうしげる 佐藤繁	株式会社シブヤテレビジョン: 映像制作業 株式会社ケンコーポレーション: 不動産業(仲介・管理) ケン不動産リース株式会社: 不動産業(賃貸・管理) 株式会社シブヤテレビジョン: 映像制作業 株式会社ケンメディア: 映像制作業
つるおかみのる 鶴岡実	株式会社ケンコーポレーション(仲介・管理)
まつやまのぶゆき 松山伸幸	株式会社ケンコーポレーション: 不動産業(仲介・管理) 株式会社シブヤテレビジョン: 映像制作業 ケン不動産リース株式会社: 不動産業(賃貸・管理)
しょうじともゆき 庄司知行	株式会社ケンコーポレーション: 不動産業(仲介・管理)
むろたかずはる 室田一治	株式会社ケンコーポレーション: 不動産業(仲介・管理) 株式会社ケン・ファンリティ・ソリューション: 人材派遣業 株式会社プロワークス: 建築業

再検索

## 他の業者におけるネガティブ情報等の公開①

昨今の構造計算書偽装問題や累次の公共交通機関のトラブル等で大きく揺らいだ住宅・建築物や公共交通等に対する国民の信頼を早期に回復し、安全・安心基盤を確立することが求められている。

国土交通省では、このような状況を踏まえ、事業者等の過去の処分歴や事故等のネガティブ情報を含む情報を公開することで、行政による監督に加え、市場による監視を通じた安全・安心の確保を推進するため、関係課の課長クラス及び学識経験者のアドバイザーからなる「ネガティブ情報等公開検討連絡委員会」を設け、検討を開始(平成18年10月20日)。

委員会においては、各所管におけるネガティブ情報等の公開に関する検討状況等の情報交換、ネガティブ情報等の公開のあり方に関する横断的な検討、ネガティブ情報等のポータルサイトの開設に向けた検討等を行い、平成19年4月18日、「消費者による選択・監視～事業者のネガティブ情報の公開～」(国土交通省が保有するネガティブ情報等の公開のあり方に関する報告書)をとりまとめ、「国土交通省ネガティブ情報等ポータルサイト」(仮称)を本年10月を目途に開設することを決定。

## 他の業者におけるネガティブ情報等の公開②

※本資料はイメージ図であり、詳細については今後の検討の結果変更される可能性があります。

国土交通省

クリック

クリック

クリック

ポータルサイトトップページ

国土交通省ネガティブ情報等ポータルサイト

- ◆建設業者
  - 行政処分・行政指導等
  - 国土交通省直轄公共工事の指名停止措置
- ◆不動産業者（宅地建物取引業者）
- ◆マンション管理業者
- ◆建築確認、建築物の設計・工事監理関係
  - 指定確認検査機関（建築確認・検査業務を行う民間機関）
  - 建築基準適合判定資格者（建築確認・検査業務を行う資格を有する者）
  - 一級建築士
- ◆バス、タクシー、トラック事業者（自動車運送事業者）
- ◆自動車整備工場（自動車整備事業者）

国土交通省が所有するネガティブ情報を集約!

**事業者名で検索**

国土交通省ネガティブ情報等ポータルサイト

◆不動産業者（宅地建物取引業者）

検索画面

事業者名を入力

国土交通省ネガティブ情報等ポータルサイト

名分等別	事業者名	名分等の種別	備考
建設	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
建設	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
建設	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
建設	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
建設	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇

検索結果画面

「詳細」をクリック

HP掲載情報・記者発表資料へ

（建設業者（行政処分・行政指導等）の場合）～一部運用中

検索画面

事業者名を入力

検索結果

「詳細」をクリック

個別情報ページへ

**事業者ごとの集計**

国土交通省ネガティブ情報等ポータルサイト

◆鉄道会社

名分等別	事業者名	種別	備考
建設	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
建設	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
建設	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇
建設	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇	〇〇〇〇

事業者ごとの一覧

「詳細」をクリック

HP掲載情報・記者発表資料へ

事業者名での検索や事業者ごとの集計により、欲しい情報を探しやすい!

**国土交通省ネガティブ情報等ポータルサイト（イメージ）**

宅建業法に基づく公開

◆監督処分公告

【根拠】 宅地建物取引業法第70条

【対象】 監督処分(業務停止、免許取消、認可宅地建物取引業者の認可取消)

※指示処分については対象外。

【内容】 事業者名、処分年月日、処分の種類、適用条項

【公開主体】 国土交通大臣(大臣免許業者)、都道府県知事(大臣免許業者、各知事免許業者)

【方法】 官報(国土交通大臣)、公報(都道府県知事)

◆宅地建物取引業者名簿の閲覧

【根拠】 宅地建物取引業法第10条

【対象】 監督処分(指示、業務停止)

※免許取消及び認可宅地建物取引業者の認可取消については対象外。

【内容】 事業者名、処分の種類、処分年月日、業務停止期間、適用条項

【公開主体】 国土交通大臣(大臣免許業者)、都道府県知事(大臣免許業者、各知事免許業者)

【方法】 閲覧場所において閲覧簿に必要事項を記載の上、業者名簿を閲覧。

## 他の業者におけるネガティブ情報等の公開④

### 宅建業法の運用上の公開

#### ◆建設業等行政情報閲覧システム

【対象】 監督処分(指示、業務停止)

※大臣免許業者に係るもののみ。

免許取消、認可宅地建物取引業者の認可取消については対象外。

【内容】 事業者名、処分の種類、処分行政庁、  
処分年月日、業務停止期間、処分理由

【方法】 地方整備局等の専用端末(事業者名等で検索可能)

平成13年1月運用開始

年間約3600アクセス(宅地建物取引業者関係のみ)

→インターネットでの公開への移行を検討中

平成19年度にシステムを整備、20年度運用  
開始予定。

(平成19年度概算要求額 110,384千円)

[建設業等の他業種分含む]

【掲載期間】 期限は特に定めていない。

【その他】 他の地方整備局等の免許業者に係る  
情報も閲覧可能

#### ◆ホームページでの監督処分の内容の公表

- ・事業者等によるコンプライアンス向上の取組を促進し、不正行為の未然防止を図るため、国土交通大臣が監督処分を行う場合の統一的な基準を本年11月を目途に策定し、公表する予定。
- ・当該処分基準において、指示、業務停止、免許取消の各処分内容について公表する旨措置。
- ・なお、一部の地方整備局においては、既にホームページ上で公表しているところ。

宅地建物取引業者 右側のインデックスに触れると画面が切り替わります。

処分の種類	業務停止
処分した行政庁	大臣
処分年月日	平成15年3月31日
処分の期間	平成15年4月14日から平成15年7月17日まで

処分等の理由

- ・専任の取引主任者を設置しないまま、●●支店を宅地建物取引業を行う事務所として開設していた。
- ・●●支店が事務所として宅地建物取引業を行うために必要な営業保証金を供託しないまま、宅地建物取引業を継続して行った。
- ・●●支店が行った媒介業務において、重要事項説明を取引主任者をしてさせなかった。

<< 1ページ戻る

過去の処分情報を表示 >>

申請書類を表示

前の画面に戻る

メニュー画面

業者の情報

役員の情報

事務所の情報

監督処分情報

## 他の業者におけるネガティブ情報等の公開⑤

### 宅建業法上の具体例

#### 【2006年9月～10月の処分事例】

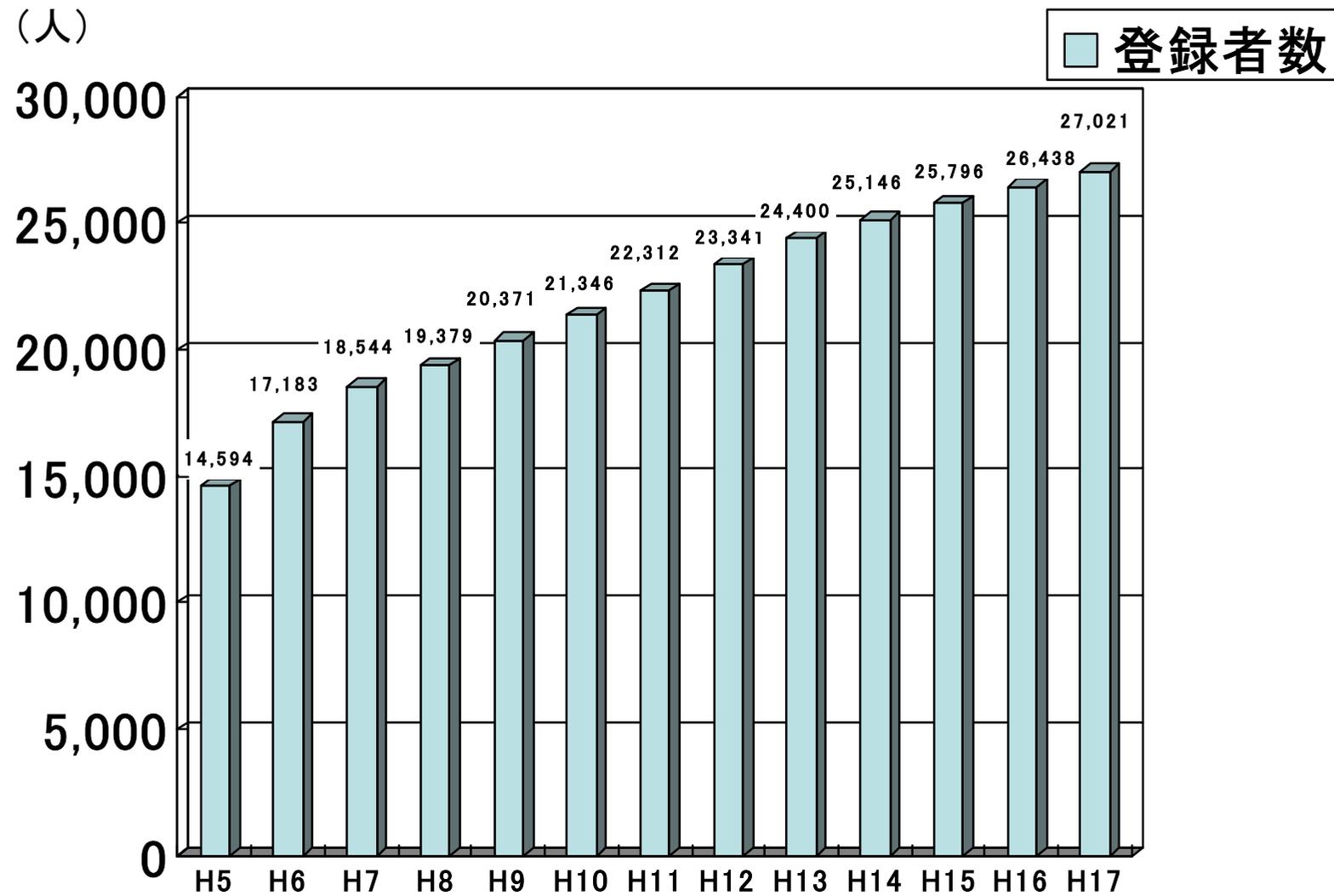
・免許取消処分	32件		
・業務停止処分	8件		
停止期間の内訳		5日間	1件
		7日間	2件
		1ヶ月間	1件
		2ヶ月間	1件
		90日間	1件
		3ヶ月8日間	1件
		5ヶ月間	1件
・指示処分	9件		

### 建設業法上の具体例

#### 【2006年9月～10月の処分事例】

・許可取消処分	4件		
・営業停止処分	10件		
停止期間の内訳		7日間	1件
		15日間	5件
		22日間	1件
		30日間	1件
		60日間	1件
		90日間	1件

## 不動産コンサルティング技能登録者数推移(累計)



(財)不動産流通近代化センターより

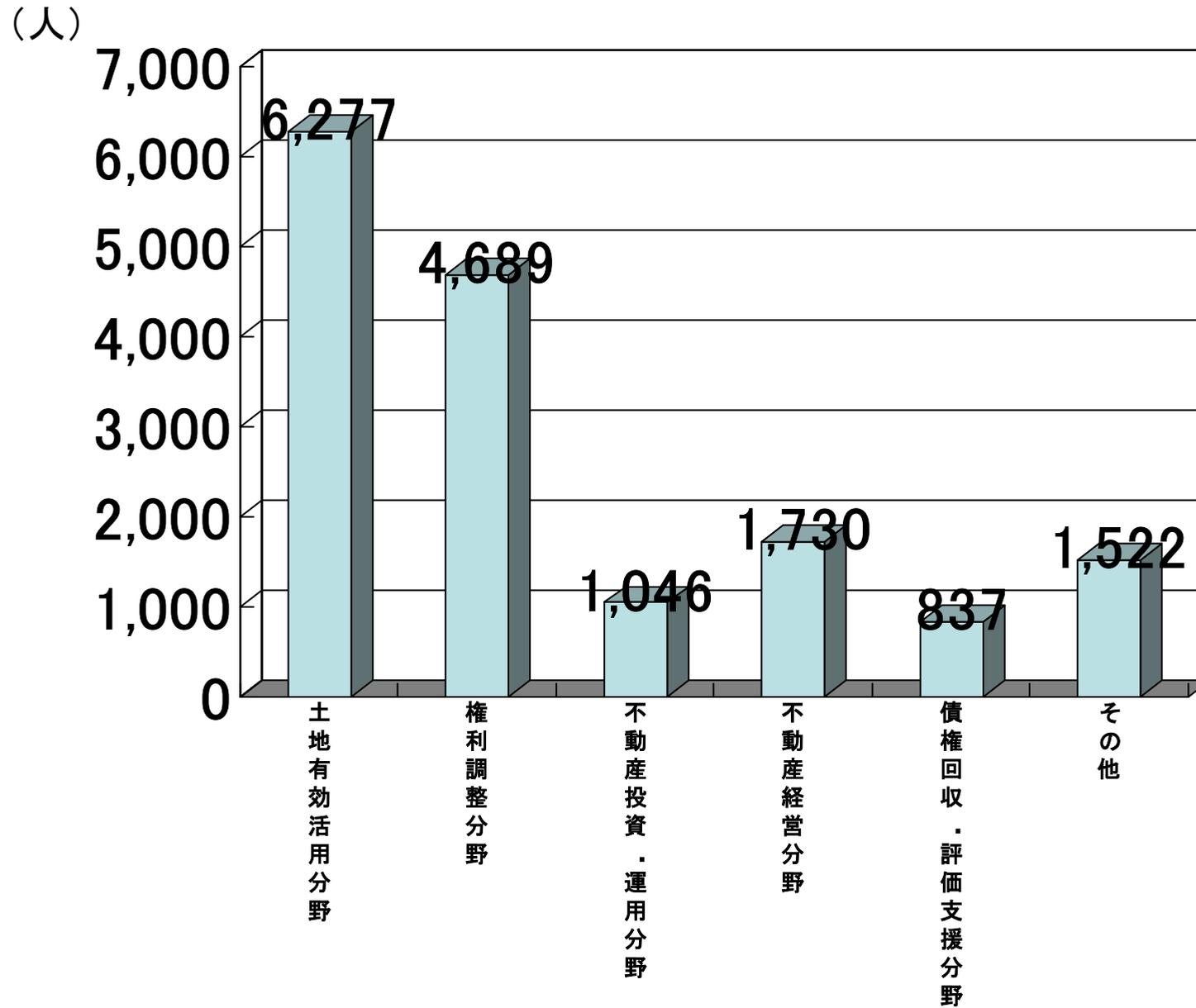
## 不動産コンサルティング技能登録者の活躍する分野について①

不動産コンサルティング技能登録者のうち、本人の申告があった者(2,488人:平成19年3月14日現在)について(財)不動産流通近代化センターにおいてその情報(氏名、連絡先、資格、講習受講履歴、業務エリア、業務内容、実績・PR)を無料で提供、その業務内容を集計。

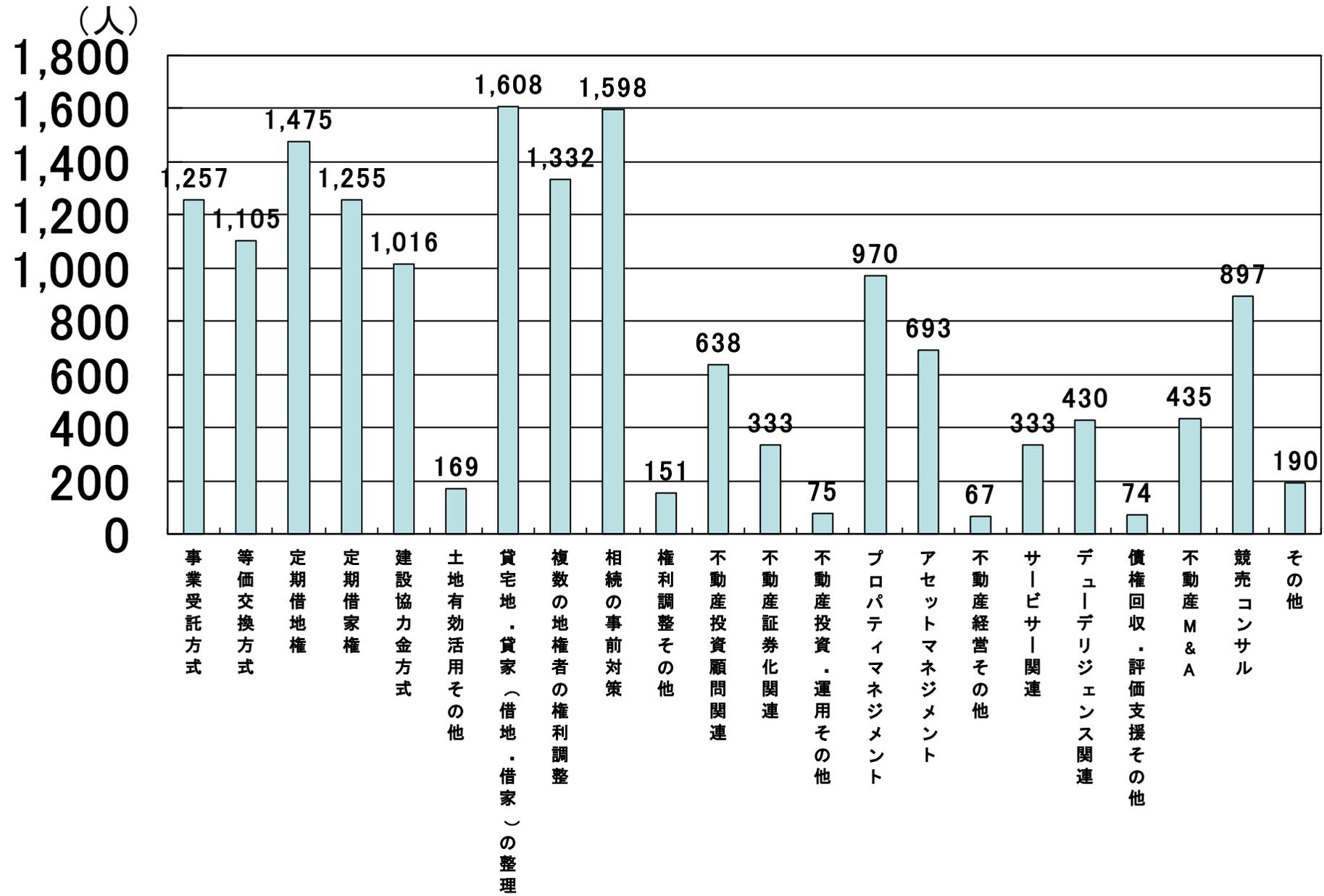
大分類	小分類	登録数(延べ人数)
土地有効活用分野	事業受託方式	1,257
	等価交換方式	1,105
	定期借地権	1,475
	定期借家権	1,255
	建設協力金方式	1,016
	その他	169
	合計	6,277
権利調整分野	貸宅地・貸家(借地・借家)の整理	1,608
	複数の地権者の権利調整	1,332
	相続の事前対策	1,598
	その他	151
合計	4,689	
不動産投資・運用分野	不動産投資顧問関連	638
	不動産証券化関連	333
	その他	75
	合計	1,046
不動産経営分野	プロパティマネジメント	970
	アセットマネジメント	693
	その他	67
	合計	1,730
債権回収・評価支援分野	サービサー関連	333
	デューデリジェンス関連	430
	その他	74
	合計	837
その他	不動産M&A	435
	競売コンサル	897
	その他	190
	合計	1,522

(財)不動産流通近代化センターホームページより

## 不動産コンサルティング技能登録者の活躍する分野について②



### 不動産コンサルティング技能登録者の活躍する分野について③



## 不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について①

### (1) 不動産コンサルティングの資質向上・継続教育の状況について

#### ① 不動産コンサルティングの資質向上

##### ・不動産コンサルティング技能試験・登録事業の創設

#### 「不動産コンサルティング技能試験・登録事業」

平成4年7月2日付建設大臣告示第1277号「不動産コンサルティングに関する知識及び技術の審査証明事業認定規程」による認定制度として発足。不動産コンサルティングに関する試験を行い、合格者を「不動産コンサルティング技能登録者」として(財)不動産流通近代化センターに登録し、「不動産コンサルティング技能登録証」等を交付することにより、不動産コンサルティングに関する一定水準の知識及び技術を有していることを証明するもの。

#### 「不動産コンサルティング技能登録」

##### 登録要件

- ① 宅地建物取引主任者資格登録後不動産に関する5年以上の実務経験を有し、登録申請時において宅地建物取引主任者証の交付を受けていること。
- ② 不動産鑑定士登録後不動産鑑定業に関する5年以上の実務経験を有し、登録申請時において不動産鑑定士の登録が消除されていないこと。

有効期限：登録自体の有効期限無し

不動産コンサルティング技能登録証の有効期限：5年

不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について②

②不動産コンサルティング技能試験出題範囲

試験科目	内容
実務	○不動産コンサルティングの実務知識○不動産コンサルティングに係る適用事例
事業	○不動産コンサルティング業務の動向(不動産コンサルティング制度検討委員会報告書、不動産特定共同事業、不動産投資顧問業等)○相談受付○業務委託契約○調査(物件調査・市場調査等)○事業構想の策定(適正用途・規模の判定、事業スケジュールの策定等)○資金調達○事業収入(収支項目、事業収支予想表等)○企画提案書○その他基礎的知識(・建物の設計、施工、・定期借地権・借家権、賃貸管理、・不動産投資分析、・等価交換・固定資産の交換、・テナント計画、・不動産流動化、証券化)
経済	○事業環境の調査・分析○経済動向(国民所得・国内総生産、物価、消費、貯蓄、投資、輸出・輸入、財政政策、インフレーション・デフレーション、労働需給・失業率、景気循環、国際収支・為替レート、経済現況、主要経済指標・経済統計)○土地の受給動向(土地政策、土地需給、地価の形成要因、地価動向)○事務所・住宅の受給動向(住宅政策、事務所・住宅需給、建築着工動向)
金融	○金融動向(金融市場、金利、金融政策、金融制度)○不動産金融○不動産の証券化
税制	○税制一般(税の体系、所得税、法人税、相続税、贈与税、消費税、登録免許税、印紙税、住民税、事業税、事業所税)○不動産に係る税(不動産取得税、固定資産税、都市計画税)○不動産に係る各種の租税特別措置○税制に係る適用事例、不動産証券化の税務
建築	○都市計画法、建築基準法○事業提案、事業構築○事前調査、建築計画、構造、設備、建築材料等○施工○建物維持管理、再生・蘇生
法律	○不動産に関する公法(都市計画法、建築基準法、都市再開発法、土地区画整理法、農地法、国土利用計画法(公有地の拡大の推進に関する法律)、その他の不動産に関する公法)○不動産に関する私法(民法、不動産登記法、建物の区分所有等に関する法律、借地借家法、その他の不動産に関する私法)○その他の私法(商法)

不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について③

③不動産コンサルティングの継続教育

不動産コンサルティング技能登録証の更新のためには次の一つ以上の要件を満たすことが必要

- ①不動産コンサルティングに関する研究報告を提出
- ②不動産コンサルティング「専門教育」を受講
- ③月刊誌「不動産フォーラム21」を年間購読し、かつ購読期間中の掲載記事に関するレポートを提出

不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力及び資質向上・継続教育の状況について④

(2) 不動産コンサルティング技能登録者によりカバーされる能力について

専門教育(不動産コンサルティング技能登録証の更新要件の一つ)

コース名	内容
実務・総論	「専門教育」の最初のコースとして設けられたもので、「不動産コンサルティング制度検討委員会報告書」が提示する不動産コンサルティング業務(宅地建物取引業務とは独立したものとして報酬を受領する)の基本的な進め方を理解する。
相続対策	設定事例に基づいて、不動産コンサルティングの主要テーマの一つである相続対策のポイント・留意点を考える。
RE-ビジネス	REUSE、REFORM、REMAKE、REPAIRなど、「RE」をキーワードにして、21世紀の不動産コンサルティングビジネスを考える。
借地・借家	「借地・借家」の歴史・現状を総合的に整理し、定期借家権・定期借地権の活用策等を考える。
土地有効活用実践	少子高齢化という「人口構造」、有史以来の危機を迎える「地球環境」、ITに代表される「高度情報化」。これらのキーワードから考えていかなければならない21世紀における土地有効活用のポイントを探る。
コンサルビジネス	不動産コンサルティングをビジネスとして展開していくためには何が必要かー前半では財産コンサル・相続コンサルという切り口から地主層の開拓、深耕手法などを探り、後半では交番型コンサルという切り口から報酬についての考え方などを検討する。

# 不動産コンサルティング技能登録者検索サービス

(財)不動産流通近代化センターが不動産コンサルティング技能登録者の情報(氏名、連絡先、資格、講習受講履歴、業務エリア、業務内容、実績・PR)を無料で提供。

財団法人  
不動産流通近代化センター  
The Real Estate Transaction Modernization Center Foundation

## 不動産コンサルティング技能登録者検索サービス

「不動産について相談したい」という方のために、**不動産コンサルティング技能登録者**の情報を無料で提供するサービスです。詳細情報のうち、氏名、技能登録番号、登録年月日、受講履歴は当センターに登録された情報より掲載しております。その他の詳細情報は登録者自身からの申告内容に基づき掲載しておりますので、ご了承の上ご利用ください。

検索方法  検索方法を選択してください。  住所・業務内容等で検索  氏名で検索

住所 北海道 札幌市中央区  
青森県 札幌市北区  
岩手県

業務エリア (Ctrlキーにより複数選択可)  
北海道 全国  
青森県 北海道・東北  
岩手県 信越・北陸

業務内容 相談したい内容にチェックを入れてください。(複数選択可)  
 土地有効活用分野… 事業受託方式、等価交換方式、定期借地権、定期借家権、建設協力金方式  
 権利調整分野… 貸家地・貸家(借地・借家)の整理、複数の地権者の権利調整、相続の事前対策  
 不動産投資・運用分野… 不動産投資顧問関連、不動産証券化関連  
 不動産経営分野… プロパティマネジメント、アセットマネジメント  
 債権回収・評価支援分野… サービサー関連、デューデリジェンス関連  
 その他… 不動産M&A、競売コンサル

講習受講履歴 (専門教育等)  
講習科目にチェックを入れてください。(複数選択可)  
 実務・総論コース  相続対策コース  Re-ビジネスコース  
 借地・借家コース  土地有効活用実践コース  コンサルビジネスコース

業務エリア、業務内容だけの検索もできます。  
氏名と住所等を併せて検索することはできません。

検索 クリア 閉じる

財団法人  
不動産流通近代化センター  
The Real Estate Transaction Modernization Center Foundation

## 不動産コンサルティング技能登録者詳細

〇〇〇〇 生年 〇〇〇〇

技能登録番号 第〇〇号 平成〇年〇月〇日登録  不動産投資顧問業登録 なし

会社名称 株式会社 〇〇不動産

連絡先 連絡可能時間 : 〇〇〇〇  
TEL : 〇〇〇〇 FAX : 〇〇〇〇  
E-Mail : 〇〇〇〇.  
住所 : 〇〇〇〇〇〇〇

資格 宅地建物取引主任者・増改築相談員・不動産コンサルタント

講習受講履歴 実務・総論コース、相続対策コース

業務エリア 京都府

業務内容 土地有効活用分野… 事業受託方式、等価交換方式、定期借地権、定期借家権  
権利調整分野… 貸家地・貸家(借地・借家)の整理、複数の地権者の権利調整、相続の事前対策

実績・PR 宅地造成を含む住宅建築40件その他合計200件ほどを建築。  
山を削って造成し、寺を建築。など。

(更新日:平成17年10月24日)

閉じる

注 不動産投資顧問業の登録は個人名とは限りません。投資顧問業登録の検索をし、個人名でヒットしない場合は法人名にて検索をしてください。

【免責事項】  
当サイトに掲載している情報は、技能登録者が申告した内容を原則そのまま掲載しております。連絡先、実績・PR等、その内容は(財)不動産流通近代化センターでは保証いたしません。お問合せ等は、各詳細情報に記載されている登録者へ直接お願いいたします。当サービスは、予告なく一時的に中断することがあります。予めご了承ください。

(C)The Real Estate Transaction Modernization Center Foundation

((財)不動産流通近代化センターホームページより)

## ビル経営管理士登録者の活躍する分野について(不動産投資顧問業関連)

(財)日本ビルディング経営センターが、日本ビル経営管理士会会員に対し、平成17年度にビル経営管理士アンケートを実施。1266件を発信し、174件(13.7%)の回答を得た。以下はその抜粋。

### ○不動産投資顧問業従事状況

カテゴリー名	人数	%
不動産マーケットの調査・分析	56	32.2
不動産ポートフォリオ評価等	20	11.5
保有不動産の運用評価・分析等	46	26.4
不明	100	57.5
全体	174	100.0

(注)人数・%は重複するケースがあるため合計と一致しない。84

## 不動産投資顧問業の今後のありうるビジネスの例

・土地の有効活用に関するコンサルタント

・資産運用と相続対策に関するコンサルタント

・不動産証券化に関するコンサルタント

・不動産証券化商品購入に係る助言

・他の金融商品を含む広範な資産運用に関する助言（証券投資顧問業の登録が必要）

※一般不動産投資顧問業登録業者680のうち、証券投資顧問業登録をしている者は17（平成19年3月16日現在）

・資産運用会社からの物件評価レポートやオフィスビルの収益性の分析等の業務の  
受託・補助

・金融機関への融資交渉

# 宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準の概要

## 1. 趣旨

事業者等によるコンプライアンス向上の取組を促進し、不正行為の未然防止を図るため、国土交通大臣が監督処分を行う場合の統一的な基準として「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分の基準」を作成するもの

## 2. 基準の概要

### (1) 個々の違反行為毎に業務停止期間の明確化・標準化

[具体例]

- ・重要事項説明書に虚偽の記載 → 業務停止7日 → 関係者の損害の程度により15日または30日
- ・契約締結等の時期の制限違反 → 業務停止15日 → 関係者に損害が発生した場合、30日
- ・専任取引主任者設置義務違反 → 業務停止7日

### (2) 処分の加重・軽減措置

#### ① 主な加重措置

- イ 違反行為により発生した関係者の損害の程度が特に大きい場合や違反行為の態様が暴力的行為による等、特に悪質である場合 → 業務停止期間を2分の3倍に加重可能
- ロ 複数の違反行為を行った場合は、次の業務停止期間のうち、より短期である日数。
  - a 各違反行為に対する業務停止期間のうち最も長期であるものの2分の3倍又は2倍の日数
  - b 各違反行為に対する業務停止期間を合計した日数
- ハ 過去5年間に監督処分を受けていた場合は、業務停止期間を2分の3倍に加重

#### ② 主な軽減措置

- イ 違反行為による関係者の損害が発生せず、かつ、今後発生が見込まれない場合、または関係者の損害補填に関する取組を直ちに開始した場合であって、当該補填の内容が合理的であり、かつ、当該業者の対応が誠実であると認められる場合 → 指示処分とすることができる。
- ロ 直ちに違反状態を是正した場合 → 指示処分とすることができる。

### (3) 地域を限定した業務停止処分

業務停止処分について、一定の要件の下、地域を限定して処分を行うことができる旨規定。

### (4) 処分内容の公表

処分の内容について、国土交通省の各地方整備局、北海道開発局及び内閣府沖縄総合事務局のホームページへの掲載により公表。

# マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準の概要

## 1. 趣旨

事業者等によるコンプライアンス向上の取組を促進し、不正行為の未然防止を図るため、監督処分を行う場合の統一的な基準として「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」を作成するもの

## 2. 基準の概要

### (1) 個々の違反行為毎に業務停止期間の明確化・標準化

[具体例]

- ・重要事項説明書に虚偽の記載があった場合 → 業務停止7日 → 重要事項説明会を開催しない場合等は15日または30日
- ・財産の分別管理義務違反 → 業務停止30日 → 管理組合の財産に係る損害が発生した場合、60日
- ・専任管理業務主任者設置義務違反 → 業務停止7日

### (2) 処分の加重・軽減措置

#### ① 主な加重措置

- イ 違反行為の態様が詐欺的である等、悪質である場合や故意により、虚偽の書面の記載又は説明をした場合  
→ 業務停止期間を2分の3倍に加重可能
- ロ 複数の違反行為を行った場合は、次の業務停止期間のうち、より短期である日数
  - a 各違反行為に対する業務停止期間のうち最も長期であるものの2分の3倍又は2倍の日数
  - b 各違反行為に対する業務停止期間を合計した日数
- ハ 過去5年間に監督処分を受けていた場合は、業務停止期間を2分の3倍に加重

#### ② 主な軽減措置

直ちに違反状態を是正し、かつ、違反行為の是正に向けた対応が誠実である場合 → 業務停止期間を3分の2倍又は指示処分とすることができる。

### (3) 地域を限定した業務停止処分

業務停止処分について、一定の要件の下、地域を限定して処分を行うことができる旨規定。

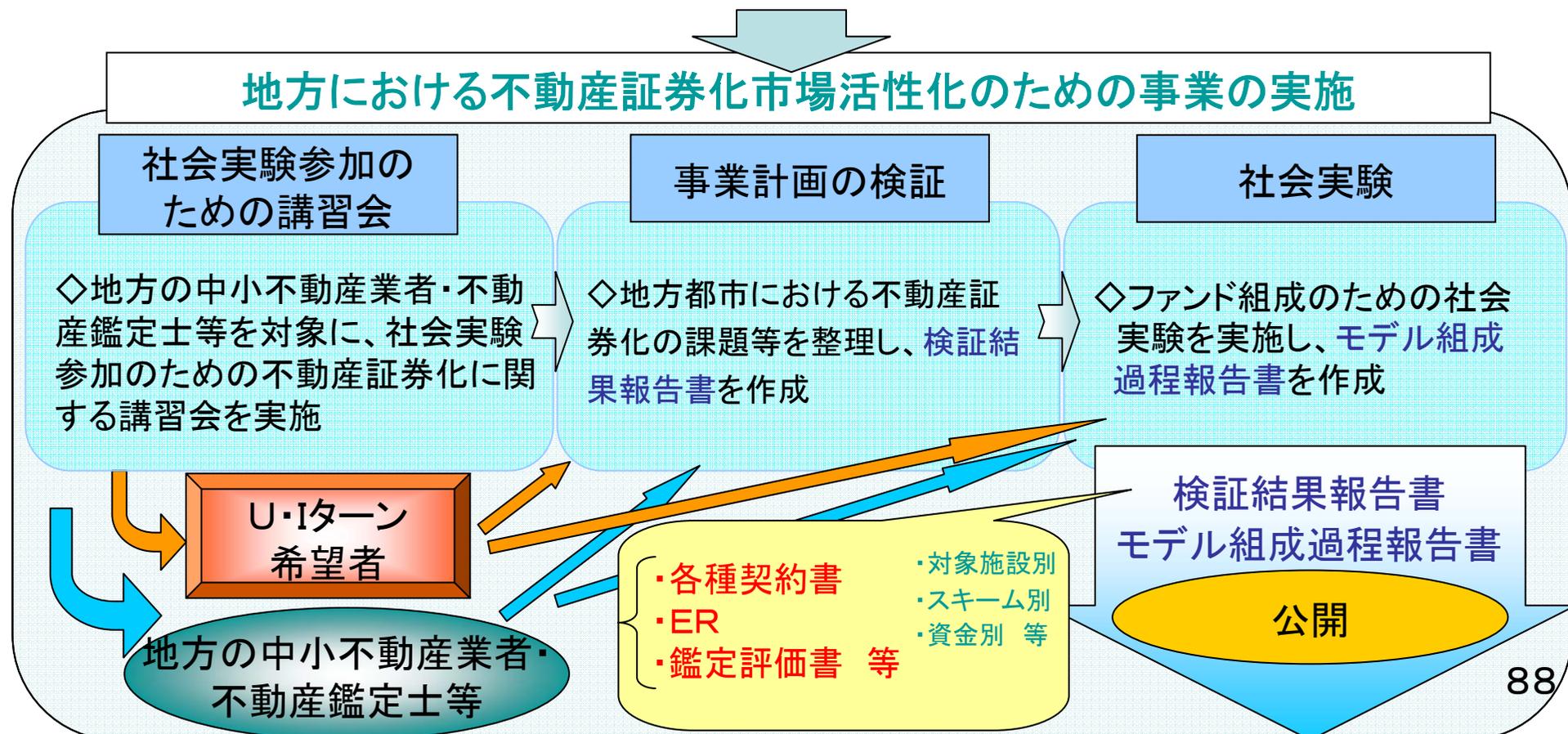
### (4) 処分内容の公表

処分の内容について、国土交通省の各地方整備局、北海道開発局及び内閣府沖縄総合事務局のホームページへの掲載により公表。

## 地方における不動産証券化市場活性化事業

地方都市における不動産証券化に関する講習会の支援や不動産証券化ファンド組成の社会実験を実施し、地方都市における不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図ることによって、地元不動産業者等の新分野への進出や地域の新たな雇用創出を促す。

- ・不動産証券化手法は、地域経済の活性化や再チャレンジ社会の実現のための有効な手法
- ・しかし、地方においては、証券化の実績が乏しく証券化手法のノウハウが蓄積されていない



## 不動産の集団投資スキームにおける信託の活用可能性について(信託法改正案の効果)①

今般の信託法改正案により創設された以下の3つの手法を組み合わせることにより、資産保有のためのビークル(合同会社等)を用いなくとも倒産隔離の図られる不動産投資スキームが実現しうるか。(別添イメージ図参照)

### 自己信託

不動産会社の特定の不動産事業を信託勘定とすることにより、不動産会社が引き続き当該事業を行いつつ、不動産会社本体からの倒産隔離が可能。

施行日 → 附則 この法律の日から起算して一年を経過する日までの間は、適用しない。

### 事業信託

不動産会社の特定の不動産事業・プロジェクトを消極財産(債務)も含めて信託を行うことにより、レバレッジ効果のある受益権(投資商品)の組成が可能。

### 限定責任信託

信託された不動産事業の第三者(取引先等)に対する責任財産が信託財産に限定されることにより、不動産会社固有財産へのリスクの遮断が可能。

#### メリット

- ・当該不動産事業に精通している不動産会社(委託者)自身が受託者となるので、受益者に対するきめ細かなサービスや運用責任の所在の明確化が実現。
- ・第三者である信託会社を活用する必要がなく、スキーム組成コストの低減が図られ、小規模な不動産事業についても、信託の利用が可能。
- ・さらに、受益権者が多数(具体的な人数は政令によって規定)でなければ、自己信託は信託業法に基づく信託会社の規制の対象外となり、不動産会社の事業制約がないこと。(なお受益者(投資家)保護の観点から、受益権の販売を行う場合には、金融商品取引法に基づく業規制の対象となる。)

#### 留意点

- ・税務上の問題(法人課税)
- ・会計上の問題(連結対象)

# 不動産の集団投資スキームにおける信託の活用可能性について(信託法改正案の効果)②

〔 スキームイメージ図 〕

