

不動産投資顧問業と(証券)投資顧問業における情報開示、ガバナンス、忠実義務等の規定比較

	不動産投資顧問業者	投資顧問業者	認可投資顧問業者 (投資顧問業者のうち、投資一任契約に係る業務を行う者)
目的等	<ul style="list-style-type: none"> ●不動産投資顧問業登録規程(国土交通大臣告示)による任意登録制度 ●この規程は、不動産投資顧問業を営む者について登録制度を実施し、その事業について必要な事項を定めることにより、その業務の適正な運営を確保し、不動産投資顧問業の健全な発達を図り、もって投資者の保護に資することを目的とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ●有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律による登録制度 ●この法律は、有価証券に係る投資顧問業を営む者について登録制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営を確保し、もって投資者の保護を図ることを目的とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ●有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律による認可制度 ●同左
定義等	<ul style="list-style-type: none"> ●「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の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(略)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。 ●「投資一任契約」とは、次に掲げる契約であって信託契約以外のものをいう。 <ul style="list-style-type: none"> 一 当事者の一方が、相手方から、投資判断の全部又は一部を一任されるとともに、当該投資判断に基づき当該相手方のため不動産取引を行うのに必要な権限を委任されることを内容とする契約 二 当事者の一方が、相手方から、投資判断の全部又は一部を一任されるとともに、当該投資判断に基づき当該相手方のため不動産取引を行うのに必要な権限を委任されること並びに当該一任された投資判断及び当該委任された権限の全部又は一部を第十項に規定する者又は投資信託委託業者(投資信託及び投資法人に関する法律(略)第二条第十八項に規定する者をいう。)に再委任することを内容とする契約 ●「一般不動産投資顧問業」とは、顧客に対して投資助言契約に基づく助言を行う営業をいう。 ●「総合不動産投資顧問業」とは、投資一任契約に基づく不動産取引を行う営業並びにその営業及び一般不動産投資顧問業の双方を行う営業をいう。 ●「不動産投資顧問業」とは、一般不動産投資顧問業及び総合不動産投資顧問業をいう。 <p>(登録) 第三条 不動産投資顧問業を営もうとする者は、この規程の定めると</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●「投資顧問契約」とは、当事者の一方が相手方に対して有価証券の価値等又は有価証券の価値等の分析に基づく投資判断(投資の対象となる有価証券の種類、銘柄、数及び価格並びに売買の別、方法及び時期についての判断(略)をいう。以下同じ。)に関し、口頭、文書(新聞、雑誌、書籍等不特定多数の者に販売することを目的として発行されるもので、不特定多数の者により随時に購入可能なものを除く。)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をいう。 ●「投資顧問業」とは、顧客に対して投資顧問契約に基づく助言を行う営業をいう。 <p>(登録) 第四条 投資顧問業を営もうとする者は、内閣総理大臣の登録を受</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●同左 ●「投資一任契約」とは、次に掲げる契約をいう。 <ul style="list-style-type: none"> 一 投資顧問業者が、顧客から、有価証券の価値等の分析に基づく投資判断の全部又は一部を一任されるとともに、当該投資判断に基づき当該顧客のため投資を行うのに必要な権限を委任されることを内容とする契約 二 投資顧問業者が、顧客から、有価証券の価値等の分析に基づく投資判断の全部又は一部を一任されるとともに、当該投資判断に基づき当該顧客のため投資を行うのに必要な権限を委任されること並びに当該一任された投資判断及び当該委任された権限の全部又は一部を政令で定める者に再委任することを内容とする契約 <p>(認可) 第二十四条 投資顧問業者は、投資一任契約に係る業務を行おうと</p>

定義等	<p>ころにより、国土交通省に備える不動産投資顧問業者登録簿に一般不動産投資顧問業者又は総合不動産投資顧問業者としての登録を受けることができる。</p>	<p>けなければならない。</p>	<p>するときは、その行おうとする業務の内容及び方法を定めて、内閣総理大臣の認可を受けなければならない。</p> <p>(投資判断の一任等の禁止) 第三条 何人も、投資一任契約に係る場合又は他の法律に特別の規定のある場合を除くほか、他人から、有価証券の価値等の分析に基づく投資判断の全部又は一部を一任され、当該投資判断に基づき当該他人のため投資(略)を行うことを営業としてはならない。</p>
情報開示・説明義務等	<p>(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。</p> <p>一 不動産投資顧問業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに登録番号 二 報酬に関する事項 三 第十七条、第二十条及び第二十一条の規定に関する事項 四 法人である場合においては、その資本金額(出資総額を含む。)、その役員の名並びにその主要株主の商号、名称又は氏名 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 判断業務統括者のうち投資判断に係る業務を統括する者の氏名並びに投資の方法及び取引の種類並びに投資判断の一任の範囲及び投資の実行に関する事項 七 不動産投資顧問業者登録簿の閲覧及び営業報告書の閲覧に関する事項</p> <p>(契約締結時の書面の交付) 第十六条 不動産投資顧問業者は、不動産投資顧問契約を締結したときは、遅滞なく、次に掲げる事項についてその契約の内容を明らかにする書面を顧客に交付するものとする。</p> <p>一 不動産投資顧問業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに登録番号 二 顧客の商号、名称又は氏名及び住所 三 契約年月日及び契約期間 四 分析者等及び助言を行う者の氏名並びに助言の内容及び方法 五 判断業務統括者のうち投資判断に係る業務を統括する者の氏名並びに投資判断の一任の範囲(投資一任契約に係る顧客の資産の内容及び金額を含む。)及び投資の実行に関する事項 六 報酬の額及び支払の時期 七 契約の解除に関する事項 八 賠償額の予定に関する定めがあるときは、その内容</p> <p>(報告書の交付) 第十八条 総合不動産投資顧問業者は、投資一任契約を締結している顧客に対して、当該契約で定めるところにより、定期的に、当該投資一任契約に係る当該顧客の資産の現状について説明した報告書を作成し、交付するものとする。</p>	<p>(契約締結前の書面の交付) 第十四条 投資顧問業者は、投資顧問契約を締結しようとするときは、内閣府令で定めるところにより、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しなければならない。</p> <p>一 投資顧問業者の商号、名称又は氏名及び住所 二 報酬に関する事項 三 第十八条から第二十条までの規定に関する事項 四 前三号に掲げるもののほか、内閣府令で定める事項</p> <p>(契約締結時の書面の交付) 第十五条 投資顧問業者は、投資顧問契約を締結したときは、遅滞なく、内閣府令で定めるところにより、次に掲げる事項についてその契約の内容を明らかにする書面を顧客に交付しなければならない。</p> <p>一 投資顧問業者の商号、名称又は氏名及び住所 二 契約年月日 三 助言の内容及び方法 四 報酬の額及び支払の時期 五 契約の解除に関する事項(略) 六 賠償額の予定(違約金を含む。)に関する定めがあるときは、その内容 七 前各号に掲げるもののほか、内閣府令で定める事項</p>	<p>(準用規定) 第三十三条 ～(略)～第十四条(第一項第三号を除く。)、第十五条第一項、第十六条及び(略)の規定は、投資顧問業者が認可投資顧問業者として投資一任契約に係る業務を行う場合に準用する。</p> <p>[読み替え] ・第十四条第一項中「投資顧問契約」とあるのは「投資一任契約」と、第十五条第一項中「投資顧問契約」とあるのは「投資一任契約」と、同項第三号中「助言の内容及び方法」とあるのは「投資判断の一任の範囲及び投資の実行に関する事項(略)」と、同項第五号中「事項(略)」とあるのは「事項」と、第十六条第一項中「投資顧問契約」とあるのは「投資一任契約」と、「六月」とあるのは「三月」と読み替えるものとする。</p> <p>(報告書の交付) 第三十二条 認可投資顧問業者は、投資一任契約を締結している顧客に対して、内閣府令で定めるところにより、六月に一回以上、当該投資一任契約に係る当該顧客の資産の現状について説明した報告書を作成し、交付しなければならない。</p>

情報開示・説明義務等	<p>(不動産取引の内容等の書面の交付)</p> <p>第二十四条 総合不動産投資顧問業者は、その行う投資一任業務に関し、顧客を相手方として不動産取引を行ったときは、宅地建物取引業法第三十五条第一項及び第二項各号並びに第三十七条第一項各号に規定する事項並びに取引価格の算定の根拠(不動産の主要な賃借人の氏名又は名称及び不動産鑑定士による鑑定評価額又はこれに代わるものをいう。)を記載した書面を、速やかに当該顧客に交付するものとする。</p>		
ガバナンス機能	<p>(不動産投資顧問業者登録簿の閲覧)</p> <p>第十条 国土交通大臣は、不動産投資顧問業者登録簿を公衆の閲覧に供するものとする。</p> <p>(帳簿書類の閲覧)</p> <p>第十九条 総合不動産投資顧問業者は、投資一任契約を締結している顧客から請求があったときは、当該請求が次の各号のいずれかに該当すると認められる相当の理由があるときを除くほか、当該投資一任契約に係る当該顧客の資産に関する帳簿書類を閲覧に供するものとする。</p> <p>一 自己の権利の確保又はその行使に関する調査を目的とするものでないこと。</p> <p>二 当該総合不動産投資顧問業者の業務の運営を害することを目的としていること。</p> <p>(業務に関する帳簿書類)</p> <p>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。</p> <p>一 顧客に対する投資助言契約に基づく助言の内容を記録した書面</p> <p>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</p> <p>三 第十七条の規定による契約の解除があった場合においては、その契約の解除を行う旨の書面</p> <p>四 投資一任契約を締結している顧客から一任されて行った不動産取引の内容(不動産の概要及び取引の価格を含む。)、種類、方法、年月日並びに不動産取引の相手方の商号、名称又は氏名を記録した書面</p> <p>五 第十八条に規定する報告書の写し</p> <p>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。</p> <p>(営業報告書等の提出及び閲覧)</p> <p>第二十八条 不動産投資顧問業者は、営業年度ごとに、営業報告書を作成し、毎営業年度経過後三月以内に、営業報告書(別記様式第十七号)並びに法人である場合においては直前一年の各営業年度の貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び損失処理計算書を国土交通大臣に提出するものとする。</p> <p>2 国土交通大臣は、前項の営業報告書のうち、顧客の秘密を害するおそれのある事項及び当該不動産投資顧問業者の業務の遂行上不当な不利益を与えるおそれのある事項を除き投資者の保護に必要と認められる部分を公衆の閲覧に供するものとする。</p>	<p>(業務に関する帳簿書類)</p> <p>第三十四条 投資顧問業者は、内閣府令で定めるところにより、有価証券の価値等又は有価証券の価値等の分析に基づく投資判断に関する助言その他その業務に関する帳簿書類を作成し、これを保存しなければならない。</p> <p>(営業報告書の提出及び縦覧)</p> <p>第三十五条 投資顧問業者は、営業年度ごとに、内閣府令で定める様式により、営業報告書を作成し、毎営業年度経過後三月以内に、これを内閣総理大臣に提出しなければならない。</p> <p>2 内閣総理大臣は、内閣府令で定めるところにより、前項の営業報告書のうち、顧客の秘密を害するおそれのある事項及び当該投資顧問業者の業務の遂行上不当な不利益を与えるおそれのある事項を除き投資者の保護に必要と認められる部分を公衆の縦覧に供しなければならない。</p>	

<p>ガバナンス機能</p>	<p>(業務改善に関する勧告)</p> <p>第二十九条 国土交通大臣は、不動産投資顧問業者の業務の運営に関し、投資者の利益を害する事実があると認めるときは、投資者保護のため必要な限度において、当該不動産投資顧問業者に対し、業務の方法の変更、財産の供託その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを勧告することができる。</p> <p>(登録の取消し等)</p> <p>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。</p> <p>一 第七条第一項各号のいずれか(一般不動産投資顧問業者においては、同条第二号から第十一号までのいずれか)に該当することとなったとき。</p> <p>二 不正の手段により第三条第一項の登録を受けたとき。</p> <p>三 第九条の規定による届出があっ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。</p> <p>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ったとき。</p> <p>五 正当の理由がなくて第八条第一項の変更届出書又は第二十八条の営業報告書等の提出を怠ったとき。</p> <p>六 第二十八条の営業報告書等中に重要な事項についての虚偽の記載があることが判明したとき。</p> <p>七 総合不動産投資顧問業者においては、その資産内容が不良となったことにより投資者の利益を害するおそれがあるとき。</p> <p>八 公益を害する行為をしたとき。</p> <p>九 総合不動産投資顧問業者においては、投資一任契約に違反したとき、又は投資一任業務の運営が適正を欠くため投資一任契約の相手方に重大な損失を生ぜしめたとき。</p> <p>十 その行う不動産投資顧問業に関して、この規程若しくは他の法令若しくはこれらに基づく処分に違反したとき、又は前条に基づく勧告に従わなかったとき。</p> <p>十一 前三号に掲げる場合のほか、不動産投資顧問業者又はその役員が不動産投資顧問業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。</p> <p>2 国土交通大臣は、前項の規定により登録を取り消した場合においては、遅滞なく、理由を付してその旨を当該不動産投資顧問業者に通知するものとする。</p> <p>(登録の取消しの公告)</p> <p>第三十一条 国土交通大臣は、総合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において、その旨を公告するものとする。</p>	<p>(立入検査等)</p> <p>第三十六条 内閣総理大臣は、この法律の施行に必要な限度において、投資顧問業者又はこれと取引する者に対し、その業務若しくは財産に関し参考となるべき報告若しくは資料の提出を命じ、又は当該職員に当該投資顧問業者の営業所に立ち入り、その業務若しくは財産の状況若しくは帳簿書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。</p> <p>(業務改善命令)</p> <p>第三十七条 内閣総理大臣は、投資顧問業者(略)の業務の運営に関し、投資者の利益を害する事実があると認めるときは、投資者保護のため必要な限度において、当該投資顧問業者に対し、業務の方法の変更、財産の供託その他業務の運営の改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。</p> <p>(登録の取消し等)</p> <p>第三十八条 内閣総理大臣は、投資顧問業者が次の各号のいずれかに該当するときは、第四条の登録を取り消し、又は六月以内の期間を定めて投資顧問業の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。</p> <p>一 第七条第一項第一号から第三号まで、第四号(この法律又は投資信託及び投資法人に関する法律に相当する外国の法令の規定に係る部分に限る。)、第五号、第六号、第八号(同項第七号に係る部分を除く。)又は第九号(同項第七号に係る部分を除く。)のいずれかに該当することとなったとき。</p> <p>二 不正の手段により第四条の登録を受けたとき。</p> <p>三 その行う投資顧問業に関して、この法律若しくはこの法律に基づく命令又はこれらに基づく処分に違反したとき。</p> <p>(監督処分 of 公告)</p> <p>第四十一条 内閣総理大臣は、第三十八条第一項若しくは第二項又は第三十九条第一項の規定による処分をしたときは、内閣府令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。</p>	<p>(認可の取消し等)</p> <p>第三十九条 内閣総理大臣は、認可投資顧問業者(略)が次の各号のいずれかに該当するときは、当該認可投資顧問業者の認可を取り消し、又は六月以内の期間を定めて投資一任契約に係る業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。</p> <p>一 第二十七条第二項第一号又は第二号に該当することとなったとき。</p> <p>二 その行う投資一任契約に係る業務に関して、この法律(投資信託及び投資法人に関する法律第二編から第四編までを含む。以下この号において同じ。)若しくはこの法律に基づく命令又はこれらに基づく処分に違反したとき。</p> <p>三 第二十五条第一項に規定する認可に付した条件に違反したとき。</p> <p>(監督処分 of 公告)</p> <p>第四十一条 同左</p>
----------------	---	---	--

<p>忠実義務・利益相反取引防止</p>	<p>(業務遂行の原則) 第十一条 不動産投資顧問業者は、法令及び不動産投資顧問契約の本旨に従い、顧客のため忠実に不動産投資顧問業を行うものとする。</p> <p>(顧客の利益を害する行為等の禁止) 第二十三条 不動産投資顧問業者は、その行う投資助言業務に関して、次に掲げる行為を行わないものとする。</p> <p>一 投資助言契約の締結又は解除に関し、偽計を用い、又は暴行若しくは脅迫をすること。</p> <p>二 顧客を勧誘するに際し、顧客に対して、損失の全部又は一部を負担することを約すること。</p> <p>三 顧客を勧誘するに際し、顧客に対して、特別の利益を提供することを約すること。</p> <p>四 その助言を受けた不動産取引により生じた顧客の損失の全部若しくは一部を補てんし、又はその助言を受けた不動産取引により生じた顧客の利益に追加するため、当該顧客又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者をして提供させること(自己の責めに帰すべき事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除く。)</p> <p>五 自己又はその取締役若しくは執行役との不動産取引であって、自己又はその取締役若しくは執行役の利益を図るため顧客の利益を害することとなるものを行うことを内容とした助言を行うこと。</p> <p>六 投資助言契約を締結した顧客相互間において、他の顧客の利益を図るため特定の顧客の利益を害することとなる不動産取引を行うことを内容とした助言を行うこと。</p> <p>七 特定の不動産に関し、助言を受けた顧客の不動産取引に基づく価格の変動を利用して、自己又は当該顧客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助言を行うこと。</p> <p>八 通常取引の条件と異なる条件であり、かつ、当該条件での取引が当該顧客の利益を害することとなる条件での不動産取引を行うことを内容とした助言を行うこと(第六号に掲げる行為に該当するものを除く。)</p> <p>2 不動産投資顧問業者(投資助言業務を行う法人に限る。以下この項において同じ。)は、次に掲げる行為を行わないものとする。</p> <p>一 不動産投資顧問業者の利害関係人(当該不動産投資顧問業者の役員及び使用人、株式等の所有その他の方法により当該不動産投資顧問業者の経営を実質的に支配している者並びに株式等の所有その他の方法により当該不動産投資顧問業者によってその経営が実質的に支配されている法人をいう。以下この条において同じ。)又はその顧客の利益を図るため、当該不動産投資顧問業者が締結した投資助言契約に係る顧客の利益を害することとなる不動産取引を行うことを内容とした助言を行うこと。</p> <p>二 不動産投資顧問業者の利害関係人の利益を図るため、投資判断に基づく不動産取引の方針、運用する資産の純資産額又は市場の状況に照らして不必要と認められる不動産取引を内容とした助言を行うこと。</p> <p>三 前二号に掲げるもののほか、投資者の保護に欠け、若しくは取</p>	<p>(忠実義務) 第二十一条 投資顧問業者は、法令及び投資顧問契約の本旨に従い、顧客のため忠実に投資顧問業を行わなければならない。</p> <p>(禁止行為) 第二十二条 投資顧問業者は、その行う投資顧問業に関して、次に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>一 投資顧問契約の締結又は解除に関し、偽計を用い、又は暴行若しくは脅迫をすること。</p> <p>二 顧客を勧誘するに際し、顧客に対して、損失の全部又は一部を負担することを約すること。</p> <p>三 顧客を勧誘するに際し、顧客に対して、特別の利益を提供することを約すること。</p> <p>四 その助言を受けた取引により生じた顧客の損失の全部若しくは一部を補てんし、又はその助言を受けた取引により生じた顧客の利益に追加するため、当該顧客又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者をして提供させること(自己の責めに帰すべき事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除く。)</p> <p>五 投資顧問契約を締結した顧客(当該投資顧問業者が認可投資顧問業者である場合には、投資顧問契約又は投資一任契約を締結した顧客)相互間において、他の顧客の利益を図るため特定の顧客の利益を害することとなる取引その他の政令で定める取引を行うことを内容とした助言を行うこと。</p> <p>六 特定の有価証券等に関し、助言を受けた顧客の取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該顧客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助言を行うこと。</p> <p>七 通常取引の条件と異なる条件であり、かつ、当該条件での取引が当該顧客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助言を行うこと(第五号に掲げる行為に該当するものを除く。)</p> <p>八 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、又は投資顧問業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為</p> <p>2 投資顧問業者(法人である場合に限る。以下この項において同じ。)は、次に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>一 投資顧問業者の利害関係人(略)である投資信託委託業者(略)が運用の指図を行う投資信託財産(略)に係る受益者又は資産の運用を行う投資法人(略)の利益を図るため、当該投資顧問業者が締結した投資顧問契約に係る顧客の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした助言を行うこと。</p> <p>二 投資顧問業者の利害関係人である証券会社等(略)、証券仲介業者(略)又は許可外国証券業者(略)又は登録金融機関(略)の利益を図るため、投資判断に基づく取引の方針、取引の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる頻度又は規模の取引を内容とした助言を行うこと。</p> <p>三 投資顧問業者の利害関係人である証券会社が有価証券の引受け(略)に係る主幹事会社(略)である場合において、当該有価証券の募集(略)又は売出し(略)の条件に影響を及ぼすために</p>	<p>(忠実義務) 第三十条の二 認可投資顧問業者(略)は、法令及び投資一任契約の本旨に従い、顧客のため忠実に投資一任契約に係る業務を行わなければならない。</p>
----------------------	--	--	---

<p>忠実義務・利益相反取引防止</p>	<p>引の公正を害し、又は一般不動産投資顧問業の信用を失墜させるおそれのある行為を行うこと。</p> <p>3 総合不動産投資顧問業者は、その行う投資一任業務に関して、次に掲げる行為を行わないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 投資一任契約の締結又は解除に関し、偽計を用い、又は暴行若しくは脅迫をすること。 二 顧客を勧誘するに際し、顧客に対して、損失の全部又は一部を負担することを約すること。 三 顧客を勧誘するに際し、顧客に対して、特別の利益を提供することを約すること。 四 その総合不動産投資顧問業者が行った不動産取引により生じた顧客の損失の全部若しくは一部を補てんし、又はその総合不動産投資顧問業者が行った不動産取引により生じた顧客の利益に追加するため、当該顧客又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者をして提供させること(自己の責めに帰すべき事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除く。) 五 自己又はその取締役若しくは執行役との不動産取引であって、自己又はその取締役若しくは執行役の利益を図るため顧客の利益を害することとなるものを行うこと。 六 投資一任契約を締結した顧客相互間において、他の顧客の利益を図るため特定の顧客の利益を害することとなる投資判断に基づく不動産取引を行うこと。 七 特定の不動産に関し、総合不動産投資顧問業者が行った不動産取引に基づく価格の変動を利用して、自己又は当該顧客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投資判断に基づく不動産取引を行うこと。 八 通常取引の条件と異なる条件であり、かつ、当該条件での取引が当該顧客の利益を害することとなる条件での投資判断に基づく不動産取引を行うこと(第六号に掲げる行為に該当するものを除く。) <p>4 総合不動産投資顧問業者は、投資一任業務を行う場合において、次に掲げる行為を行わないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 総合不動産投資顧問業者の利害関係人又はその顧客の利益を図るため、当該総合不動産投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客の利益を害することとなる投資判断に基づく不動産取引を行うこと。 二 総合不動産投資顧問業者の利害関係人の利益を図るため、投資判断に基づく不動産取引の方針、運用する資産の純資産額又は市場の状況に照らして不必要と認められる不動産取引を行うこと。 三 前二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、又は総合不動産投資顧問業の信用を失墜させるおそれのある行為を行うこと。 	<p>実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした助言を行うこと。</p> <p>四 投資顧問業者の利害関係人である信託業務(略)を営む金融機関が運用を行う信託財産に係る受益者の利益を図るため、当該投資顧問業者が締結した投資顧問契約に係る顧客の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした助言を行うこと。</p> <p>五 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、又は投資顧問業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為</p>	<p>(禁止行為)</p> <p>第三十条の三 認可投資顧問業者は、その行う投資一任契約に係る業務に関して、次に掲げる行為をしてはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 投資一任契約の締結又は解除に関し、偽計を用い、又は暴行若しくは脅迫をすること。 二 顧客を勧誘するに際し、顧客に対して、損失の全部又は一部を負担することを約すること。 三 顧客を勧誘するに際し、顧客に対して、特別の利益を提供することを約すること。 四 その認可投資顧問業者が行った投資により生じた顧客の損失の全部若しくは一部を補てんし、又はその認可投資顧問業者が行った投資により生じた顧客の利益に追加するため、当該顧客又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者をして提供させること(自己の責めに帰すべき事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除く。) 五 投資顧問契約又は投資一任契約を締結した顧客相互間において、他の顧客の利益を図るため特定の顧客の利益を害することとなる取引その他の政令で定める取引を行うことを内容とした投資判断に基づく投資を行うこと。 六 特定の有価証券等に関し、認可投資顧問業者が行った投資に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該顧客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投資判断に基づく投資を行うこと。 七 通常取引の条件と異なる条件であり、かつ、当該条件での取引が当該顧客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投資判断に基づく投資を行うこと(第五号に掲げる行為に該当するものを除く。) 八 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、又は投資一任契約に係る業務の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為 <p>2 認可投資顧問業者は、次に掲げる行為をしてはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 認可投資顧問業者の利害関係人(略)である投資信託委託業者が運用の指図を行う投資信託財産に係る受益者又は資産の運用を行う投資法人の利益を図るため、当該認可投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした投資判断に基づく投資を行うこと。 二 認可投資顧問業者の利害関係人である証券会社等又は登録金融機関の利益を図るため、投資判断に基づく取引の方針、取引の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる頻度又は規模の取引を内容とした投資を行うこと。 三 認可投資顧問業者の利害関係人である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹会社である場合において、当該有価証券
----------------------	--	--	--

<p>利益相反取引防止</p> <p>(不動産取引の内容等の書面の交付)</p> <p>第二十四条 2 総合不動産投資顧問業者は、その行う投資一任業務に関し、顧客と当該総合不動産投資顧問業者の取締役、執行役若しくは利害関係人との間において不動産取引を行ったとき、又は不動産投資顧問契約を締結した顧客相互間において不動産取引を行ったときは、速やかに、前項に規定する事項及び次に掲げる事項を記載した書面を当該総合不動産投資顧問業者の顧客に交付するものとする。</p> <p>一 取引の相手方の商号又は名称及び住所並びに役員の氏名 二 当該取引の相手方と総合不動産投資顧問業者との関係</p> <p>(投資助言契約に係る媒介行為等の取扱い)</p> <p>第二十六条 一般不動産投資顧問業者は、投資助言契約の締結時に、当該助言の内容に含まれる不動産取引の媒介又は代理を当該一般不動産投資顧問業者に依頼することをあらかじめ約する内容の契約を締結しないものとする。</p> <p>忠実義務・</p>	<p>(契約を締結している顧客に対する書面の交付)</p> <p>第十六条 投資顧問業者は、投資顧問契約を締結している顧客に対し、内閣府令で定めるところにより、六月に一回以上、次に掲げる事項を明らかにする書面を交付しなければならない。</p> <p>一 当該投資顧問業者が自己の計算で行った有価証券の売買、(略)のうち当該顧客に対して助言を行ったものと同一の銘柄について取引を行った事実の有無 二 前号の場合において、取引を行った事実があるときは、その売買の別(略) 三 前二号に掲げるもののほか、内閣府令で定める事項</p> <p>(証券取引行為の禁止)</p> <p>第十八条 投資顧問業者は、その行う投資顧問業に関して、顧客を相手方として又は当該顧客のために証券取引行為を行ってはならない。</p> <p>(投資顧問業者が投資信託委託業等を営む場合の禁止行為)</p> <p>第二十三条の四 投資顧問業者は、投資信託委託業又は投資法人資産運用業を営む場合においては、その投資顧問契約を締結した顧客に対して、次に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>一 投資信託委託業として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図るため又は投資法人資産運用業として資産の運用を行う特定の投資法人の利益を図るため、その締結した投資顧問契約に係る顧客の利益を害することとなる取引を内容とした助言を行うこと。 二 前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、又は投資顧問業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為</p>	<p>の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした投資判断に基づく投資を行うこと。</p> <p>四 認可投資顧問業者の利害関係人である信託業務を営む金融機関が運用を行う信託財産に係る受益者の利益を図るため、当該認可投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした投資判断に基づく投資を行うこと。</p> <p>五 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、又は投資一任契約に係る業務の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為</p> <p>(取締役の兼職の制限)</p> <p>第三十条 認可投資顧問業者の常務に従事する取締役(委員会等設置会社にあつては執行役、(略))は、内閣総理大臣の承認を受けた場合を除くほか、他の会社の常務に従事し、又は事業を営んではならない。</p> <p>(兼業の制限等)</p> <p>第三十一条 認可投資顧問業者は、投資顧問業、投資一任契約に係る業務、投資信託委託業、投資法人資産運用業、証券業及び信託業務のほか、他の業務を営むことができない。ただし、当該認可投資顧問業者が投資顧問業及び投資一任契約に係る業務を営むにつき公益又は投資者保護のため支障を生ずることがないと認められるものについて、内閣総理大臣の承認を受けたときは、この限りでない。</p> <p>(準用規定)</p> <p>第三十三条 ～(略)～第十八条から(略)の規定は、投資顧問業者が認可投資顧問業者として投資一任契約に係る業務を行う場合に準用する。 [読み替え] ・第十八条中「顧客を相手方として又は当該顧客のために」とあるのは「顧客を相手方として」と読み替えるものとする。</p> <p>(認可投資顧問業者が投資信託委託業等を営む場合の禁止行為)</p> <p>第三十一条の四 認可投資顧問業者は、投資信託委託業又は投資法人資産運用業を営む場合においては、その投資一任契約を締結した顧客に対して、次に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>一 投資信託委託業として運用の指図を行う特定の投資信託財産に係る受益者又は投資法人資産運用業として資産の運用を行う特定の投資法人の利益を図るため、その締結した投資一任契約に係る顧客の利益を害することとなる取引を内容とした投資判断に基づく投資を行うこと。 二 前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、又は投資一任契約に係る業務の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為</p> <p>第三十一条の五 認可投資顧問業者は、第三十一条第二項の認可を受けて証券業を営む場合においては、その投資一任契約を締結した顧客に対して、次に掲げる行為をしてはならない。</p>
--	--	---

利益相反取引防止			<p>一 有価証券の発行者又は証券業に係る顧客に関する非公開情報に基づいて、投資一任契約を締結した特定の顧客の利益を図ることを目的とした投資判断に基づく投資を行うこと。</p> <p>二 証券業による利益を図るため、投資判断に基づく取引の方針、取引の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる頻度又は規模の取引を行うこと。</p> <p>三 有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした投資判断に基づく投資を行うこと。</p> <p>四 前三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、又は投資一任契約に係る業務の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為</p> <p>第三十一条の六 認可投資顧問業者は、第三十一条第二項の認可を受けて信託業務を営む場合においては、その投資一任契約を締結した顧客に対して、次に掲げる行為をしてはならない。</p> <p>一 信託業務として運用を行う特定の信託財産に係る受益者の利益を図るため、その締結した投資一任契約に係る顧客の利益を害することとなる取引を内容とした投資判断に基づく投資を行うこと。</p> <p>二 有価証券の発行者又は証券業務に係る顧客に関する非公開情報に基づいて、投資一任契約を締結した特定の顧客の利益を図ることを目的とした投資判断に基づく投資を行うこと。</p> <p>三 証券業務による利益を図るため、投資判断に基づく取引の方針、取引の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる頻度又は規模の取引を行うこと。</p> <p>四 有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした投資判断に基づく投資を行うこと。</p> <p>五 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、又は投資一任契約に係る業務の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令で定める行為</p>
自主規制団体に関する規程	●なし	●証券投資顧問業協会(第四十二条～第四十八条)	●同左
罰則	●なし	●第五十四条～第六十一条	●同左
勧誘・広告等	●省略	●省略	●省略

不動産投資顧問業登録規程より

この規程において「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の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。

この規程において「投資一任契約」とは、次に掲げる契約であって信託契約以外のものをいう。

一 当事者の一方が、相手方から、投資判断の全部又は一部を一任されるとともに、当該投資判断に基づき当該相手方のため不動産取引を行うのに必要な権限を委任されることを内容とする契約

二 当事者の一方が、相手方から、投資判断の全部又は一部を一任されるとともに、当該投資判断に基づき当該相手方のため不動産取引を行うのに必要な権限を委任されること並びに当該一任された投資判断及び当該委任された権限の全部又は一部を第十項に規定する者又は投資信託委託業者（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和二十六年第百九十八号）第二条第十八項に規定する者をいう。）に再委任することを内容とする契約

この規程において「不動産投資顧問契約」とは、投資助言契約及び投資一任契約をいう。

「不動産投資顧問業登録制度Q & A」（国土交通省ホームページ）より

18 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)」の作成や「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。

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/fudousan/toshikomongyo/Q_A_20050831.pdf