

○平成十二年建設省告示第千八百二十八号

不動産投資顧問業登録規程を次のように定める。

平成十二年九月一日

改正 平成十二年十二月十四日 平成十二年建設省告示第二千三百六十四号

改正 平成十三年十二月二十五日 平成十三年国土交通省告示第千七百八十二号

改正 平成十六年四月一日 平成十六年国土交通省告示第四百二十三号

改正 平成十七年四月一日 平成十七年国土交通省告示第四百九号

改正 平成十八年七月三十一日 平成十八年国土交通省告示第九百二号

改正 平成十九年八月一日 平成十九年国土交通省告示第九百九十二号

改正 平成二十五年十二月二十日 平成二十五年国土交通省告示第千二百八十六号

改正 平成二十六年十月一日 平成二十六年国土交通省告示第九百三十五号

改正 平成二十九年十二月一日 平成二十九年国土交通省告示第千二百二十二号

改正 令和元年九月十三日 令和元年国土交通省告示第五百四十号

不動産投資顧問業登録規程

第一章 総則

(目的)

第一条 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。

(定義)

第二条 この規程において「不動産」とは、宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第一号に掲げる宅地又は建物をいう。

2 この規程において「不動産取引」とは、不動産の売買若しくは交換又は投資を目的として売買若しくは交換される不動産の貸借をいう。

3 この規程において「不動産取引等」とは、不動産取引又は投資を目的として売買若しくは交換される不動産の管理をいう。

4 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不動産取引等の種類、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つて、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。

5 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つて信託契約以外のもの

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等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等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十一項に規定する者又は投資信託委託会社（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和二十六年法律第九十八号）第二条第十一項に規定する者をいう。以下同じ。）又は資産運用会社（同条第十九項に規定する者をいう。以下同じ。）に再委任することを内容とする契約
- 6 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。
 - 7 この規程において「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。
 - 8 この規程において「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等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。
 - 9 この規程において「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。
 - 10 この規程において「一般不動産投資顧問業者」とは、第三条第一項の登録を受けて一般不動産投資顧問業を営む者をいう。
 - 11 この規程において「総合不動産投資顧問業者」とは、第三条第一項の登録を受けて総合不動産投資顧問業を営む者をいう。
 - 12 この規程において「不動産投資顧問業者」とは、一般不動産投資顧問業者及び総合不動産投資顧問業者をいう。

第二章 登録

（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。

2 前項の登録の有効期間は、五年とする。

3 第一項の登録の有効期間満了の後引き続き不動産投資顧問業を営もうとする者は、登録の更新を受けることができる。

（登録の申請）

第四条 前条第一項の登録（同条第三項の登録の更新を含む。以下同じ。）を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した登録申請書（別記様式第一号）を国土交通大臣に

提出するものとする。

- 一 商号、名称又は氏名
 - 二 一般不動産投資顧問業又は総合不動産投資顧問業の別
 - 三 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（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ。）の氏名及び重要な使用人（不動産投資顧問業に関し営業所の業務を統括する者及びこれに準ずる者、不動産投資顧問契約に基づく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、投資助言契約に係る業務（以下「投資助言業務」という。）のうち助言の業務を行う者並びに投資一任契約に係る業務（以下「投資一任業務」という。）のうち投資判断並びに不動産取引及び不動産の管理に係る判断に関する業務を統括する者（以下「判断業務統括者」という。）及びこれに準ずる者をいう。以下同じ。）があるときは、その者の氏名
 - 四 個人である場合において、重要な使用人があるときは、その者の氏名
 - 五 不動産投資顧問業を営む営業所の名称及び所在地
 - 六 業務の方法（当該業務において取り扱う不動産の種類、匿名組合、信託及び特定目的会社等を用いる場合はその方法並びに不動産特定共同事業法施行規則（平成七年大蔵省・建設省令第二号。以下「不特規則」という。）第四条第一項第四号に規定する特例事業者との間で当該特例事業者に対して不動産を売買若しくは交換により譲渡する契約又は賃貸する契約を締結している者（以下「不動産譲渡人等」という。）との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は当該業務の方法を含む。）
 - 七 次に掲げる免許、許可、認可又は登録の有無及び当該免許等の番号
 - イ 金融商品取引法（昭和二十三年法律第二十五号）第二十九条の登録
 - ロ 宅地建物取引業法第三条第一項の免許
 - ハ 不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号）第三条第一項の許可
 - 八 不動産投資顧問業以外の事業を行っているときは、その事業の種類及び内容
 - 九 法人である場合においては、当該法人の発行済株式の総数又は出資の総額の百分の五以上の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者の商号、名称又は氏名及び住所
 - 十 法人である場合において、その役員が、他の会社の常務に従事し、又は事業を営んでいるときは、当該役員の氏名並びに当該他の会社の商号及び業務の種類又は当該事業の種類
- 2 前項の規定による登録申請書の提出は、登録の更新を受けようとする者にあつては、登録の有効期間満了の日前三十日までに行うものとする。
- 3 第一項の登録申請書には、次に掲げる書類を添付するものとする。
- 一 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七条第一項第二号から第十三号までのいずれか、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同項第一号から第十二号までのいずれかに該当しないことを誓約する書面（別記様式第二号）
 - 二 登録申請者（法人である場合においては、その役員をいう。以下本条及び次条にお

いて同じ。)及び重要な使用人の履歴書(別記様式第三号)

三 法人である場合においては、定款又は寄附行為及び登記事項証明書又はこれらに代わる書面

四 登録申請者又は重要な使用人のうち、次のいずれかに該当する者がいるときは、その登録番号を記載した書面(別記様式第四号)

イ 宅地建物取引業法第二条第四号に規定する宅地建物取引士

ロ 不動産の鑑定評価に関する法律第十五条第一項の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補

ハ 不特規則第二十一条第一項第三号の証明を受けた者

五 登録申請者が不動産譲渡人等との間で不動産投資顧問契約を締結し、不動産投資顧問業を営もうとする場合は、登録申請者又は重要な使用人(総合不動産投資顧問業者にあつては判断業務統括者)のうち、当該業務に従事する者が当該業務を遂行するに足りる十分な知識及び経験を有することを証する書面

4 総合不動産投資顧問業者としての登録を受けようとする者にあつては、前項に掲げるもののほか、第一項の登録申請書に、次に掲げる書類を添付するものとする。

一 最終の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書(別記様式第五号)

二 投資一任業務の開始後三年間における当該業務の収支の見込みを記載した書面(別記様式第六号)

三 会社の概要及び沿革(別記様式第七号)

四 役員の兼職及び兼業状況(別記様式第八号)

五 今後三年間(登録申請の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。)の純資産額(資産総額から負債総額を減じた金額をいう。以下同じ。)の見込み(別記様式第九号)

六 今後三年間の投資一任契約に係る契約資産額の見込み(別記様式第十号)

七 投資一任業務に関する管理体制の整備状況(別記様式第十一号)

八 投資一任業務を営む営業所の名称(別記様式第十二号)

九 投資一任業務に関する苦情処理体制並びに過去二年間に寄せられた苦情及びその処理内容を記載した書面(別記様式第十三号)

5 登録の更新を受けようとする者は、第三項及び前項の規定にかかわらず、第三項第二号から第四号まで(登録時又は直近の登録更新時における登録申請者又は重要な使用人と異なる登録申請者又は重要な使用人に係るものを除く。)及び前項第三号に掲げる書類を添付することを要しない。

(提出を求めることのできる書類)

第五条 国土交通大臣は、登録を実施するために必要と認めるときは、登録申請者に対して、次の各号に掲げる書面その他の書類の提出を求めることができる。

一 登録申請者又は重要な使用人の住民票の抄本又はこれに代わる書面

二 登録申請者が未成年であるときは、当該登録申請者が第七条第一項第三号に該当しないことを証する書面

三 登録申請者又は重要な使用人が第七条第一項第四号に該当しない旨の市町村の長の

証明書又はこれに代わる書面

(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った場合において、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った場合において、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 登録申請者と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。

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、担当する業務に応じて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って、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。

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っていること。

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。
- 5 国土交通大臣は、前項の規定による登録をしたときは、遅滞なく、その旨を登録申請者に通知するものとする。

(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 宅地建物取引業法第三条第一項の免許を受けていない者
- 二 精神の機能の障害により不動産投資顧問業の業務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者
- 三 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者
- 四 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
- 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った者で当該取消の日から五年を経過しない者を含む。）
- 六 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者
- 七 金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法、出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和二十九年法律第百九十五号）、不動産の鑑定評価に関する法律若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）の規定（同法第三十一条第七項の規定を除く。）若しくは不動産特定共同事業法若しくはこれらに相当する外国の法令の規定に違反し、又は刑法（明治四十年法律第四十五号）第二百四条、第二百六条、第二百八条、第二百八条の三、第二百二十二条若しくは第二百四十七条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正十五年法律第六十号）の罪を犯し、罰金の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から五年を経過しない者
- 八 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第二条第六号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者（第十二号において「暴力団員等」という。）

- 九 登録の申請前五年以内に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者
- 十 不動産投資顧問業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者
- 十一 法人でその役員又は重要な使用人のうちに第二号又は第四号から前号までのいずれかに該当する者のあるもの
- 十二 暴力団員等がその事業活動を支配する法人
- 十三 個人で重要な使用人のうちに第二号又は第四号から第十号までのいずれかに該当する者のあるもの
- 2 国土交通大臣は、前項の規定により登録をしない場合は、遅滞なく、その理由を示して、その旨を登録申請者に通知するものとする。

(変更の届出)

- 第八条 不動産投資顧問業者は、第四条第一項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から二週間以内に、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする（別記様式第十四号）。
- 2 国土交通大臣は、前項の規定による届出を受理したときは、届出があった事項を不動産投資顧問業者登録簿に登録するものとする。

(廃業等の届出)

- 第九条 不動産投資顧問業者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、当該各号に掲げる者は、その日（第一号の場合にあっては、その事実を知った日）から三十日以内に、その旨を国土交通大臣に届け出るものとする（別記様式第十五号）。
- 一 死亡したとき。その相続人
- 二 法人が合併により消滅したとき。その法人を代表する役員であった者
- 三 不動産投資顧問業者について破産手続開始の決定があったとき。その破産管財人
- 四 法人が合併及び破産手続開始の決定以外の理由により解散したとき。その清算人
- 五 不動産投資顧問業を廃止したとき（外国法人にあっては、国内に事務所を有しないこととなった場合を含む。）。不動産投資顧問業者であった個人又は法人を代表する役員

(不動産投資顧問業者登録簿の閲覧)

- 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。

第三章 業務

(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。
- 2 不動産投資顧問業者は、その業務を行うに当たっては、不動産の適正かつ合理的な利

用の確保に努めるとともに、投機的取引の抑制が図られるよう配慮するものとする。

(標識の掲示)

第十二条 不動産投資顧問業者は、不動産投資顧問業を営む営業所ごとに、公衆の見やすい場所に、標識（別記様式第十六号）を掲示するものとする。

(名義貸しの禁止)

第十三条 不動産投資顧問業者は、自己の名義をもって、他人に不動産投資顧問業を営ませないものとする。

(広告等の規制)

第十四条 不動産投資顧問業者は、その行う不動産投資顧問業の内容について広告をするときは、第二十条の規定に関する事項を表示するものとする。

2 不動産投資顧問業者は、その行う不動産投資顧問業に関して広告するときは、次に掲げる事項について、著しく事実と相違する表示をし、又は著しく人を誤認させるような表示をしないものとする。

- 一 投資助言契約に係る助言の実績
- 二 投資一任契約に係る投資の実績
- 三 助言の内容及び方法に関する事項
- 四 投資判断の一任の範囲及び投資の実行に関する事項
- 五 報酬の額及び支払の時期に関する事項
- 六 契約の解除に関する事項
- 七 賠償額の予定（違約金を含む。以下同じ。）に関する事項
- 八 登録を受けた者の資力又は信用に関する事項
- 九 地価の動向、不動産の収益性その他の不動産取引に係る市況に関する事項

(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 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。）、その役員の氏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事業報告書の閲覧に関する事項

(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。

- 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

(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 顧客は、相当の期間を経過するまでの間、書面によりその契約の解除を行うことができること。
- 二 前号の契約の解除は、その契約の解除を行う旨の書面を発した時に、その効力を生ずること。
- 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った場合には、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 第二号に規定する時（以下「解除時」という。）までに助言を行わなかった場合投資助言契約の締結のために通常要する費用の額
- ロ 投資助言契約により報酬額を助言の回数に応じて算定することとしている場合（イに掲げる場合を除く。）不動産投資顧問業者が解除時までに行った助言の回数に応じて算定した額（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）
- 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）

(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。

(帳簿書類の閲覧)

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。

- 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。
- 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。

(金銭又は有価証券の預託の受入れ等の禁止)

第二十条 不動産投資顧問業者は、いかなる名目によるかを問わず、その行う不動産投資顧問業に関して、顧客から金銭若しくは有価証券の預託を受け、又は当該不動産投資顧問業者と密接な関係を有する者（当該不動産投資顧問業者の配偶者、三親等以内の血族及び姻族並びに役員及び使用人、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。）に顧客の金銭若しくは有価証券を預託させないものとする。ただし、投資一任契約に基づき不動産の管理を行う場合の当該管理に要する費用に係る金銭の預託については、この限りではない。

(金銭又は有価証券の貸付け又は貸付けの媒介等の禁止)

第二十一条 不動産投資顧問業者は、その行う不動産投資顧問業に関して、顧客に対し金銭若しくは有価証券を貸し付け、又は顧客への第三者による金銭若しくは有価証券の貸付けにつき媒介、取次ぎ若しくは代理をしないものとする。

(小口取引の禁止)

第二十二条 総合不動産投資顧問業者は、投資一任契約により運用を委託される資産の金額が一億円に満たない契約はしないものとする。

(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。

- 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。
- 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。）。
 - 五 自己又はその取締役若しくは執行役との不動産取引又はこれらを委託先とする不動産の管理であって、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。
 - 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。
 - 七 特定の不動産に関し、助言を受けた顧客の不動産取引等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。
 - 八 通常不動産取引等の条件と異なる条件であり、かつ、当該条件での不動産取引等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等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。）。
- 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。
- 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等を行うことを内容とした助言を行うこと。
 - 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等の方針、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等を内容とした助言を行うこと。
 - 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。
- 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。
- 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又はこれらを委託先とする不動産の管理であって、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等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等を行うこと。

八 通常の不動産取引等の条件と異なる条件であり、かつ、当該条件での不動産取引等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等を行うこと（第六号に掲げる行為に該当するものを除く。）。

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。

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等を行うこと。

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等の方針、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等を行うこと。

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。

（不動産取引等の内容等の書面の交付）

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、顧客から不動産の管理を受託したときは、当該不動産の管理委託契約の内容を記載した書面を、速やかに当該顧客に交付するものとする。

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、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取締役、執行役若しくは利害関係人を委託先とする不動産の管理の委託を行ったときは、当該不動産の管理委託契約の内容を記載した書面を、速やか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。

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

(顧客から一任された投資判断等の再委任)

第二十五条 総合不動産投資顧問業者は、その締結する投資一任契約の全てを第二条第五項第二号に規定する契約とし、かつ、当該契約の全てにつき、同号に規定する再委任することを内容とする契約とすることはしないものとする。

(投資助言契約に係る媒介行為等の取扱い)

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。

第四章 行政上の措置等

(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 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
- 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 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
- 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等の内容（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等の相手方の商号、名称又は氏名を記録した書面
- 五 第十八条に規定する報告書の写し

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。

(事業報告書の提出及び閲覧)

第二十八条 不動産投資顧問業者は、事業年度ごとに、事業報告書を作成し、毎事業年度経過後三月以内に、事業報告書（別記様式第十七号）を国土交通大臣に提出するものとする。

2 国土交通大臣は、前項の事業報告書のうち、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。

(業務改善に関する勧告)

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。

2 国土交通大臣は、前項の規定による勧告をした場合には、その旨を公表することができる。

(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一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っ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ったとき。

二 不正の手段により第三条第一項の登録を受けたとき。

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。

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。

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事業報告書の提出を怠ったとき。

六 第二十八条の事業報告書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。

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。

八 公益を害する行為をしたとき。

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。

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。

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。

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。

(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。

第五章 雑則

(適用の除外)

第三十二条 第十五条から第十七条まで、第二十一条及び第二十六条の規定は、一般不動産投資顧問業者が、次に掲げる者を相手方として投資助言契約を締結する場合には、適用しない。

一 不動産投資顧問業者

二 投資信託委託会社

三 資産運用会社

四 金融商品取引業者（金融商品取引法第二十八条第四項第一号（同法第二条第八項第十二号ロの場合に限る。）に掲げる行為を業として行う者に限る。）

五 銀行、信託会社及び信託業務を兼営する銀行（信託契約における受託者である場合を含む。）

六 不特規則第四条第一項各号に掲げる者

七 資本金五億円以上の株式会社

八 資産の流動化に関する法律（平成十年法律第百五号）第二条第三項の特定目的会社及び主として不動産への投資若しくは不動産の保有を行うことを目的として設立された株式会社若しくは合同会社又は外国の法令により設立された法人であってこれに相当するもの

2 第十四条第一項、第十五条から第十八条まで及び第二十条から第二十二条までの規定は、総合不動産投資顧問業者が、前項各号に掲げる者を相手方として不動産投資顧問契約を締結する場合には、適用しない。

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（平成一二年一二月一四日建設省告示第二三六四号）

この告示は、内閣法の一部を改正する法律（平成十一年法律第八十八号）の施行の日（平成十三年一月六日）から施行する。

附 則（平成一六年四月一日国土交通省告示第四二三号）

1 この告示は、公布の日から施行する。

2 この告示による改正後の不動産投資顧問業登録規程の規定は、平成十六年三月三十一日以後に終了する事業年度に係る書類について適用し、同日前に終了した事業年度に係るものについては、なお従前の例による。

附 則（平成一七年四月一日国土交通省告示第四〇九号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（平成一八年七月三十一日国土交通省告示第九〇二号）

この告示による改正後の別記様式第五号及び第十七号の様式は、平成十八年五月一日以後に決算期の到来した事業年度に係る書類について適用する。ただし、平成十九年三月三十一日までに決算期の到来した事業年度に係るものについては、なお従前の例によること

ができる。

附 則 (平成十九年八月一日国土交通省告示第九九二号)
(施行期日)

- 1 この規程は、平成十九年八月十五日から施行する。ただし、第二条第四項の改正規定中「投資信託委託業者(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和二十六年法律第百九十八号)第二条第十八項に規定する者をいう。以下同じ。)」を「投資信託委託会社(投資信託及び投資法人に関する法律(昭和二十六年法律第百九十八号)第二条第十一項に規定する者をいう。以下同じ。)又は資産運用会社(同条第十九項に規定する者をいう。以下同じ。)」に改める部分、第四条第一項第七号の改正規定、第七条第一項第七号の改正規定、第三十二条第一項の改正規定(同項中「第十七条まで」の下に「、第二十一条」を加える部分を除く。)及び別記様式第一号第六面の改正規定は、証券取引法等の一部を改正する法律(平成十八年法律第六十五号)の施行の日から施行する。

(施行の日=平成十九年九月三〇日)

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際現に提出されている登録申請書の様式は、なお従前の例による。

附 則 (平成二五年一二月二〇日国土交通省告示第一二八六号)

(施行期日)

- 1 この告示は、公布の日(次項及び附則第三項において「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示による改正後の不動産投資顧問業登録規程(次項において「新規程」という。)別記様式第一号及び別記様式第二号は、施行日以後にされた登録の申請について適用し、施行日前にされた登録の申請については、なお従前の例による。
- 3 新規程別記様式第十七号は、施行日以後に終了する事業年度に係る書類について適用し、同日前に終了した事業年度に係るものについては、なお従前の例による。

附 則 (平成二六年一〇月一日国土交通省告示第九三五号)

この告示は、宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第八十一号)の施行の日(平成二十七年四月一日)から施行する。

附 則 (平成二九年一二月一日国土交通省告示第一一二二号)

この告示は、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(平成二十九年法律第四十六号)の施行の日(平成二十九年十二月一日)から施行する。

附 則 (令和元年九月一四日国土交通省告示第五四〇号)

(施行期日)

- 1 この命令は、令和元年九月十四日から施行する。

(経過措置)

- 2 この告示の施行の際現にあるこの告示による改正前の不動産投資顧問業登録規程別記様式第一号による申請書は、この告示による改正後の不動産投資顧問業登録規程様式第一号にかかわらず、当分の間、なおこれを使用することができる。