

不動産投資顧問業登録制度Q & A

1 申請書はどれですか。

インターネットから様式をダウンロードして、申請してください。

申請の際には、PDFファイルを印刷して利用いただくか、WORD又はExcelデータを利用してお作りいただいてもかまいません。

不動産投資顧問業申請用紙ダウンロード

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

2 申請の費用はおいくらですか。

書面による申請は費用はかかりません。ただし、登録の通知書（公文書）は郵送となりますので、140円切手を貼った返信用封筒（A4サイズ）を同封の上、申請してください。

宛先）国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課

不動産投資市場整備室投資顧問業係

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

3 不動産流通推進センター（旧）不動産流通近代化センター）、日本ビルディング経営センター又は不動産証券化協会の行う事業とは何ですか。

不動産コンサルティング技能登録試験とビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスターです。試験の方法の詳細内容は、各団体にご紹介ください。

（連絡先）

（財）不動産流通推進センターTEL 03（5843）2079

（旧（財）不動産流通近代化センター）

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

（財）日本ビルディング経営センターTEL 050（7101）1133

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

（社）不動産証券化協会TEL 03（3505）8001

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

4 不動産鑑定士の資格は所有しているが過去に不動産鑑定しか行っていなかったが認められますか？

不動産鑑定士の資格は所有しているが過去に不動産鑑定しか行っていない場合は原則として知識要件として認められません。不動産投資顧問業をするにあたって、投資判断等を経験していることが求められます。

5 登録に際して投資判断をする者の経験要件は通達の内容が求められますがこの通達にある「投資判断、助言、売買、賃借、管理等」の中に「仲介」は入りませうでしょうか？

経験要件は通達「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に記載されている内容となっており、この通達の記載の中に「仲介」は含まれません。

不動産投資顧問業登録規程の運用について

<https://www.mlit.go.jp/common/001022914.pdf>

6 登録までにどれくらいの期間がかかりますか。

なるべく早い登録を心がけているところですが、1ヶ月前後から3ヶ月程度かかります。なお、不備が多い場合は時間がかかる場合もあります。

不動産投資顧問業データベース

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr5_000015.html

7 住民票・身分証明等の資料は必要なのか。

第5条で、「提出を求めることのできる書類」とされていますが、審査のスムーズ化を図るという意味では、最初から付けて申請していただきます。また、宅地建物取引士証・不動産コンサル等の登録証などのコピーを添付お願いします。

8 必要となる公的書類には何がありますか。

個人の場合、印鑑証明書、住民票、身分証明書などです。詳しくは、第4条・第5条をお読みください。

法人の場合、印鑑証明書（自署の場合は省略可）、定款、謄本、個人の住民票・身分証明書、登記されていないことの証明書などです。詳しくは、第4条・第5条をお読みください。

不動産投資顧問業登録規程

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001308383.pdf>

9 申請はいつまで受け付けているのですか。

試験制度ではないので、申請の期限等はありません。

10 重要な使用人とは何ですか。

一般投資顧問業の場合、助言等に当たられる方が該当します。重要な使用人欄には、助言を行う方は役員であるかを問わず全員ご記載ください。詳しくは、第4条第1項第3号をお読みください。

11 不動産コンサルタント等の資格を取得していれば、登録は可能ですか。

不動産コンサルタント等は、単なる知識要件であって、別途、十分な経験がなければ登録は行っていません。履歴書に、十分な知識経験（1億円以上の不動産に関する投資判断、助言、売買、貸借、管理等の経験を有し、かつ当該業務に2年以上の期間にわたり従事した）が読みとれるようしっかりとご記載ください。

12 業務の方法の書き方が分かりません。

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

13 個人で申請したいのですが。

業の登録ですので、業務ができない状態での登録はできません。サラリーマンの方が個人登録することはできません。

経営する法人がある場合は、個人での登録は行いません。法人で申請してください。

14 行政書士による代理申請はできますか？

行政書士による代理申請は過去に事例がございますし、行政書士による代理申請はできます。行政書士による代理申請について詳しく確認したい方は「行政書士法（昭和二十六年二月二十二日法律第四号）」を確認下さい。

行政書士法【抄】

第一条の二行政書士は、他人の依頼を受け報酬を得て、官公署に提出する書類（その作成に代えて電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下この条及び第十九条第一項におい

て同じ。)を作成する場合における当該電磁的記録を含む。以下この条及び次条において同じ。)その他権利義務又は事実証明に関する書類(実地調査に基づく図面類を含む。)を作成することを業とする。

2 行政書士は、前項の書類の作成であつても、その業務を行うことが他の法律において制限されているものについては、業務を行うことができない。

15 不動産業課投資顧問業に係る登録内容に変更が生じた場合、国土交通省オンライン申請システムの利用者情報を変更すれば、不動産投資顧問業登録規程による変更届は不要ですか？

国土交通省オンライン申請システムの利用者情報のオンラインによる登録変更とは別に第8条にもとづく変更届(別記様式第十四号)が必要となります。

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

不動産投資顧問業の登録の更新を受けるためには更新の申請が必要です。更新申請時には登録要件を満たしているかどうか再確認して更新となります。よって、一度登録された方でも債務超過などにより登録要件を満たしていない場合は更新されません。

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

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

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

18 不動産投資顧問業登録に関しての問い合わせ先はどこですか？

問い合わせ先は次のとおりです。

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課

不動産投資市場整備室投資顧問業係

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

TEL 03-5253-8111 (代表) 30-244 (直通)