

業務管理者の能力の証明に必要な実務経験要件

業務管理者の能力の証明に必要な実務経験要件は、次の各号に定める実務経験を通算で月を単位として2年以上有することとする。

(1)不動産の開発・分譲事業に関する実務

不動産の開発・分譲事業に関する、事業計画・商品企画・資金計画の企画・立案・実施に関する実務をいう。

(2)事業用不動産(信託受益権を含む。)の売買・売上の媒介事業に関する実務

ただし、反復継続して行った期間についてのみ実務経験として扱う。

(3)不動産賃貸事業に関する実務

不動産賃貸事業に関する、賃貸事業計画・長期事業収支計画・更新計画の企画・立案・実施に関する実務をいう。ただし、自社所有物件を自社の本社・支社等に利用するなどの業務は不動産賃貸業務に該当しない。また、自己所有物件の賃貸は事業として行われている規模のものに限る。

(4)不動産管理・運営事業に関する実務

不動産賃貸事業に関する賃貸条件・管理体制・維持保全計画・更新計画の企画・立案の実施に関する実務をいう。

(5)不動産特定共同事業の許可を得て行う事業に関する実務

不動産特定共同事業の組成および運用(物件の取得・賃貸・売却、資金調達)、募集・売り出しの実施に関する実務をいう。

(6)不動産ファンド事業に関する実務

上記(5)以外の以下に定義する不動産ファンドの組成および運用(物件の取得・賃貸・売却、資金調達)、引受の実施に関する実務をいう。

なお、不動産ファンドとは不動産投資を目的とする主として以下の①から④の集団的投資スキームを指し、これ以外のスキームについては、不動産投資を目的としたものかについて本協会が個別に審査する。

- ① 投資信託及び投資法人に関する法律上の投資法人
- ② 資産の流動化に関する法律上の特定目的会社
- ③ 匿名組合契約による出資を前提とした合同会社等(GK-TK、YK-TK)
- ④ 総合不動産投資顧問業の登録を得て行う事業

(7)不動産信託事業に関する実務

不動産の信託受託の実施、賃貸事業計画・長期事業収支計画・更新計画の企画・立案・実施、資金計画の企画・立案・実施、処分計画の立案・実施に関する業務をいう。

(8)不動産特定共同事業等に関する融資に関する実務

不動産特定共同事業者・6号なお書②③に定める不動産ファンドに対する融資業務および事業用不動産に対するノンリコースローンの融資業務に関する実務をいう。

(9)上記(5)から(8)までの事業に係る不動産評価及び(5)から(7)までの事業に係る法務・コンプライアンス、税務及び会計実務

<注意事項>

・上記(1)～(9)に関連する業務であっても、補助的な事務・受付・秘書等の業務、総務・人事・経理等の一般管理業務及び広報、IT関連等の周辺業務は実務経験に含みません。

・実務経験と認める業務は、申請者の日常の業務内容のうち主な業務であることを要します。

・実務経験証明の関連書類に不明な点等がある場合には、追加で資料の提出をお願いする場合があります。

・実務経験の内容が業務管理者としての能力として認めるに至らない場合(2年に相当する実務経験とは認められない場合を含む)には証明書を発行することはできません。

・実務経験期間は上記(1)～(9)の実務に従事した期間とし、当該実務経験が複数存在する場合はそれぞれの期間を合計した期間となります。

・実務経験期間は申請時点で計算し、出産・育児休業や長期療養等による休職期間は実務経験期間として含めることはできません。

・実務経験期間の計算について(例)

① 2022年4月1日～2025年5月15日の場合には、3年1ヶ月と記載してください。

② 2023年4月15日～2025年4月20日の場合には2年0ヶ月と記載してください。