

2017年不動産特定共同事業法改正後の 新しい不動産証券化スキームの活用と 不特事業許可申請の実務

～不動産証券化業務に関与する各種プレーヤーの方々向け～

もとむら あや
講師 **本村 彩**氏

稲葉総合法律事務所
パートナー 弁護士

日時 平成30年7月26日(木) 午後2時00分～午後5時00分

2017年12月2日に施行された不動産特定共同事業法の改正によって、現物不動産に投資するスキームの使い勝手が大きく改善されました。今般の改正項目は多岐に亘りますが、その中でも、いわゆる不動産証券化・アセットマネジメント業務に関与するプレーヤーの観点から特に押さえておくべきものは、①「適格特例投資家限定事業」の創設、②「特例事業」における投資家の属性要件(特例投資家限定要件)の廃止、③「特例投資家」限定の事業の場合における約款制度の廃止、の3点と考えられます。

特に、①「適格特例投資家限定事業」に関しては、現物不動産を直接投資対象とする倒産隔離型SPCスキーム(現物不動産型GK-TKスキーム)の組成が可能となりますが、(i)アセットマネージャーが不動産特定共同事業の許可や第二種業登録のライセンスを保有しなくとも組成が可能になる点(アセットマネージャーに必要なライセンスは宅建業免許のみ。SPCについて不特法上の行為規制が準用される)、(ii)SPCに直接出資できる投資家の範囲は「適格特例投資家」(金商法上の「適格機関投資家」の範囲に類似)に限定されるものの、LPSといったファンドを介することで柔軟な投資スキームも可能になる点、(iii)流通税の軽減措置も一定の範囲で図られている点、等において画期的です。もっとも不動産証券化スキームという観点からは、現物不動産型のTMKスキームや不動産信託受益権型のGK-TKスキームとの使い分けを理解することが重要になりますので、「適格特例投資家限定事業」の活用上の留意事項や他のスキームとの比較について解説を行います。

また、既存の「特例事業」(現物不動産型GK-TKスキームを、第3号・第4号の不動産特定共同事業の許可を有するアセットマネージャーのもとで組成するパターン)についても近年ニーズが広がりつつあり、第3号・第4号の不動産特定共同事業の許可の取得に関する相談も増えつつあります。不動産特定共同事業の許可を取得する上での体制整備や実務上の留意事項等についても解説を行います。その他、今般の改正により可能となったクラウドファンディングスキームにおける各種論点や近年の不特法商品・スキームの動向等についても、解説を行います。

1. 「適格特例投資家限定事業」の活用と実務上の留意事項

- ・「適格特例投資家限定事業」の要件と必要なライセンス
- ・LPSスキームを用いる場合の留意事項
- ・他の不動産証券化スキームとの比較
- ・その他実務上の留意事項 等

2. (1)「特例事業」における投資家の属性要件(特例投資家限定要件)の廃止

(2)「特例投資家」限定の事業の場合における約款制度の廃止

3. 不動産特定共同事業の許可申請の実務

- ・体制整備(人的要件等)
- ・社内規程の整備
- ・約款(ARESのモデル約款の活用にあたっての留意事項) 等

4. クラウドファンディングスキームや近年の不特法商品・スキームの動向

【講師紹介】2002年～2013年長島・大野・常松法律事務所勤務、2013年より稲葉総合法律事務所パートナー。2009年～2012年には金融庁総務企画局市場課勤務し、金商法・投信法・資産流動化法等の改正のほか、不動産特定共同事業法の改正を担当。

【主な著作】「一問一答 改正資産流動化法」(一般社団法人金融財政事情研究会、2012年)、「不動産特定共同事業法の改正について」(ARES 不動産証券化ジャーナル Vol.14、2013年)、「改正不動産特定共同事業法と実務への影響」(金融法務事情 2072号、2017年)ほか多数。
※録音・ビデオ撮影はご遠慮下さい。

■主催 経営調査研究会
■後援 金融財務研究会
http://www.kinyu.co.jp

Facebook: <http://www.facebook.com/keichoken>
Twitter: <https://twitter.com/#!/keichoken>
Blog: <http://keichoken.blogspot.com/>



開催日

平成30年7月26日(木)
14:00~17:00

会場

茅場町・グリーンヒルビル
金融財務研究会本社 セミナールーム
東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8
TEL 03-5651-2030
地下鉄東西線・日比谷線 茅場町駅
6番出口より徒歩1分
(開場は開演の30分前です。)

参加費

1名につき34,700円
(消費税、参考資料を含む)

1社2名以上同時に参加お申込みいただいた場合、お2人目から1名につき29,000円。追加申込みの場合はその旨ご記入下さい。

申込先

経営調査研究会 ホームページ <http://www.kinyu.co.jp/>
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8 グリーンヒルビル
TEL 03-5651-2033 FAX 03-5695-8005

申込方法

ファックス又は郵便にて参加申込書をお送り下さい。上記ホームページの申込欄からお申込みいただけます。折り返し、受講証と請求書を郵送致します。参加費は下記の普通預金口座に開催日前日までにお振込み下さい。(但し経理の都合等で間に合わない場合は、ご連絡いただければお待ちいたします。)参加費の払戻しは致しませんので申し込まれた方がご都合の悪い時は代理の方がご出席下さい。又当日ご参加になれなかった場合、当社および金融財務研究会主催の他のセミナーに無料でご出席いただけます。(但し新しいセミナーの参加費との差額が2,000円以上の時は差額をお支払いいただきます。また、振替は1年以内にお問い合わせいたします。)ご記入いただきました個人情報、当社および関係会社の受講者名簿の整備や今後開催されるセミナーのご案内等に使用します。

振込口座

普通預金 口座名 (株)経営調査研究会

三菱UFJ銀行 八重洲通支店 0602180 三井住友銀行 東京中央支店 3207281
みずほ銀行 京橋支店 1813877 三菱UFJ信託銀行 日本橋支店 1979947

----- 切らずにこのままお送り下さい -----

2017年不動産特定共同事業法改正後の
新しい不動産証券化スキームの活用と
不特事業許可申請の実務
7/26

◆参加申込書◆

FAX 03-5695-8005

平成30年 月 日

ご連絡・講師へのご質問等ご記入下さい

ご連絡・講師へのご質問等ご記入下さい	会社名	TEL FAX		
	所在地	E-Mail 〒		
	参加者ご氏名		部課名	
	〃		〃	
	〃		〃	
	〃		〃	
	書類送付先 (同上の場合記入不要)	ご担当者 TEL	部課名 FAX	

*セミナーコード 1397 (Law-301397)

お申込の翌日には「受講証・請求書」を発送しておりますが、お手元に届かない場合は、弊社までご連絡下さい。