

不動産ファンド 2.0

～現物 GKTK スキーム、個人向け非上場不動産オープンエンドファンド
(個人版私募 REIT)、アセットベースセキュリティトークンなど～

なりもとはるお
講師 **成金治男氏**

TMI 総合法律事務所
パートナー 弁護士

日時 平成30年11月12日(月) 午後2時00分～午後5時00分

これまで日本における不動産投資私募ファンドのスキームとしては、信託受益権の場合であれば GKTK スキーム、現物不動産の場合には TMK スキームが多く使われてきましたが、昨年 12 月 1 日から施行されている不動産特定共同事業法の改正により届出のみによって現物 GKTK スキームを活用できるスキーム(適格特例投資家限定事業)が創設され、具体的な利用案件も登場し出しています。

また、近時盛り上がりを見せているクラウドファンディングにおいても、これまでは貸付型が主流でしたが、今年からは、対象不動産も特定した上でエクイティ型の投資を募るクラウドファンディングが登場しており、今後も多くのプレイヤーが参入し、様々なファンドが組成・募集されることが予想されます。さらには、長い歴史を有するドイツのように個人も購入できる非上場不動産オープンエンドファンド(個人版私募 REIT)や、ブロックチェーン技術を用いたアセットベースの ICO ともいえるようなトークン(セキュリティトークン)を発行するファンドなど新たなビジネス・スキームも検討されています。

本セミナーでは、単なる法律の条文等の説明のみならず、近年の法改正や実務上のニーズ等を踏まえ、具体的な不動産ファンドスキームや商品についてのビジネス的観点からの分析や解説に重点をおいて、様々な不動産ファンドビジネスやスキームの紹介いたします。また、現在検討されていたり今後登場する可能性が考えられる新しい商品やコンセプトについても、スキーム等を検討いたします。

1. 不動産特定共同事業法に基づく適格特例投資家限定事業(現物 GKTK スキーム)

- (1) 不動産特定共同事業法の平成 29 年改正法の概要
- (2) LPS を活用したスキーム
- (3) TMK スキームとの比較

2. 相続対策不動産投資スキーム

- (1) 任意組合スキーム
- (2) 信託スキーム(自己信託スキームを含む)

3. 不動産クラウドファンディング

- (1) 貸付型
- (2) エクイティ型
- (3) 不特法型
- (4) 支援・共感型

4. 民泊ファンド

5. 個人版私募 REIT(個人向け非上場不動産オープンエンドファンド)

- (1) 公募規制が適用されるスキーム
- (2) 公募規制が適用されないスキーム(不特法スキーム・信託スキーム)
- (3) 流動性・換金性の設計

6. アセットベースのセキュリティトークン(ICO)

- (1) 収益不動産
- (2) 開発案件
- (3) その他応用例(映画等)

【講師紹介】1997 年司法試験合格。1998 年早稲田大学法学部卒業。2000 年司法修習終了、弁護士登録、TMI 総合法律事務所入所。2006 年パートナー就任。現在、流動化・証券化協議会会員、マンション再生協議会会員。大手国内証券会社のアセットファイナンス部門への出向経験を有し、以来、不動産関連のファンド・流動化を中心とする流動化・証券化、PFI、プロジェクトファイナンス、M&A、LBO ファイナンス、コベナントファイナンスその他融資取引一般のほか、日本版 ESOP や知的財産信託その他多様な信託活用スキームを得意分野とする。また、不動産の売買、仲介、賃貸借、賃料増減額請求、原状回復、立退き、工事請負、建替え、再開発など、不動産取引一般についても多くの経験を有するほか、FinTech・不動産 Tech に関わるリーガルサービスにも携わる。

【主な著作】「知財ファイナンスの法的ストラクチャー」(ビジネス法務、2003 年 10 月)、『信託実務のための法務と税務』(財経詳報社、2008 年 12 月、共著)、『集団投資スキームのための金融商品取引法 Q&A100』(中央経済社、2009 年 2 月、共著)、『IFRS 下の SPC 連結ルールにおける法的観点からの考察』(金融法務事情、2011 年 2 月、共著)、『日本法下におけるストラクチャードカバードボンドに係る法的論点』(SFJ Journal、2012 年 8 月、共著)、『不動産 Tech の概要と法的問題点』(日本不動産学会誌、2017 年 6 月)、『不動産 Tech の実務と法律』(土地総合研究、2017 年 8 月)など。

※録音・ビデオ撮影はご遠慮下さい。



開催日

平成30年11月12日(月)
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。)

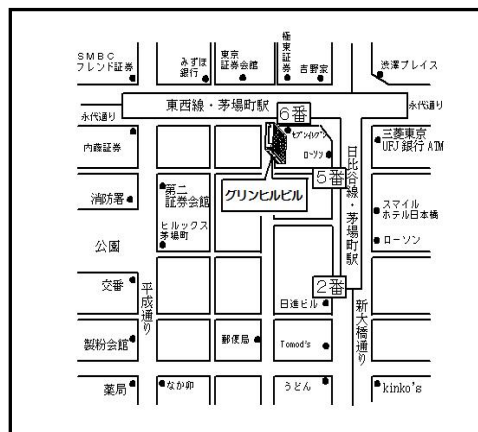
1名につき34,700円

(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。

参加費



申込先

金融財務研究会 ホームページ <https://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 03-5651-2030 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
も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、当社および経営調査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年以内にお願いたします。)
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)金融財務研究会

三菱 UFJ 銀行	本店	1642356	三井住友銀行	本店営業部	7397637
三菱UFJ信託銀行	本店	2818151	みずほ銀行	東京営業部	1427715
三井住友信託銀行	本店営業部	2993982	りそな銀行	東京営業部	1693669

切らずにこのままお送り下さい

不動産ファンド2.0

11/12

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		
		E-Mail		
	所在地	〒		
	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	部 課 名		
	TEL	FAX		

*セミナーコード 2139 (Fin-302139)

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。