

# 不動産ファンド 2.0

～不動産クラウドファンディングを中心に最新の实务と法改正を踏まえて～

なりもとはるお  
講師 **成 本 治 男 氏**

TMI 総合法律事務所  
パートナー 弁護士

日時 2019年11月21日(木) 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、GKTK スキームや TMK スキームが多く使われてきましたが、不動産特定共同事業法の改正により届出のみによって実施できる現物 GKTK 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既に複数実行されています。また、2018 年度末の残高で約 2000 億円超とも推計され、近時盛り上がりを見せている投資型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、昨年から、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や、募集額が約 9 億円というファンドや対象アセットが都心の約 200 億円の商業ビルというファンドなど、さらにオープンエンド型(無期限型)も登場しており、今後も多くのプレイヤーが参加することが予想されます。さらには、近時アメリカで登場している eREIT や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の不動産オープンエンドファンドや、アセットベースのトークン(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、不動産クラウドファンディングの分野で豊富な実績と知見を有している講師が、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、新規に事業参加することを検討されている会社の方々にも分かりやすいよう、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(届出スキーム)
  - (1) 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
  - (4) 届出の実務
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) 各類型(貸付型/エクイティ型/不特法型・オープンエンド型)の実例と法的枠組み
  - (2) スキーム選択・事業化検討・許認可申請におけるポイント
  - (3) 今後期待されるスキーム・商品(ローリスクローリターン型、開発型、事業収益ハイブリッド型、地方不動産・病院等、スポーツ球団・文化施設・観光施設)
4. 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)
  - (1) ニーズ・背景、海外事例
  - (2) 法的スキーム
  - (3) 流動性・換金性の設計
5. 不動産ファンド×セキュリティトークン/STO
  - (1) 国内・国外の事例
  - (2) 2019 年成立改正金商法の概要(電子記録移転権利)

【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カードボードに係る法的論点』(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。

■主催 **金融財務研究会**  
https://www.kinyu.co.jp

Facebook : <https://www.facebook.com/keichoken>  
Twitter : <https://twitter.com/#!/keichoken>  
Blog : <https://www.kinyu.co.jp/blog/>



開催日

2019年11月21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35,100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30,000円。追加申込みの場合はその旨ご記入下さい。

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は、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

11/21

参加申込書

FAX 03-5695-8005

2019年 月 日

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` 2147 (Fin-k192147)

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。