

不動産ファンドと 最新「小口化」ビジネス研究 [基礎講座]

講師 ● 石井 くるみ氏

日本橋くるみ行政書士事務所 代表
一般社団法人不動産特定共同事業協会のアドバイザー
東京都行政書士会 中央支部 不動産金融特別委員会 委員長

改正金商法のSTO規制、 ホテル小口化/NFT/DAO、 サブリース型ファンドまで徹底解説！

大好評
参加者の声

- 不特法、ファンド組成の一連の流れやホテル小口化など知りたいことが知れました (不動産)
- オーバービューを理解するには最適でした。ありがとうございます (不動産)
- 資料が見やすく、お話しも丁寧でわかりやすかったです (不動産)
- ファンドスキームの特徴とメリット・デメリットや、ホテル小口化の最新情報など役に立ちました (不動産)
- 自社が目指すビジネスモデルに適したファンドスキームとライセンスの取り方などが学べました (不動産)

ご案内

ファンドを含む「不動産小口化」事業への参入にあたっては、法規制全般を理解したうえで、貴社が目指すビジネスモデルに最適なファンドスキームやライセンスを選択することが重要です。さらに、FTKのセキュリティ・トークン・オフリング(STO)を検討する場合は、2025年6月に施行される改正金融商品取引法下の新しいSTO規制にも注意を要します。

本講座は、不動産特定共同事業法と金融商品取引法の全体像と、これらの法律に基づく各種スキームとビジネスモデルについて整理します。また、低リスク・高収益のホテル事業展開を可能とする「ホテル会員権」「コンドミニウム(区分所有)ホテル」といった小口化手法をファンド法規制の観点から考察するとともに、ホテル宿泊権を非代替性トークン(NFT)や分散型自立組織(DAO)といった最新テクノロジーを活用し、小口販売する最新手法を解説します。さらに、サブリース(賃借)契約を活用した空き家リノベ再生ファンドなど、サブリース事業やリノベ再販事業に役立つ最新のファンド活用方法を提案いたします。

開催概要

開催日時 2024年7月26日(金) 13:30~17:00

会場 都市センターホテル
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL.03-3265-8211(代)
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。参加費 55,000円(1名様/消費税及び地方消費税を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
48,400円(1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)
※テキスト代を含む。主催 総合ユニコム株式会社
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階
TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

下記URLの弊社ホームページからお申し込みできます。
ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

- お申し込み方法
・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申し込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申し込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。
・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名前」1枚と共にお渡しください。
- 参加費のお支払について
【インターネットでのお申込み】
・弊社HP経由でのお申込みに限り、クレジットカード決済が銀行振込への選択が可能です。なお、クレジット決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
【FAXでのお申込み】
・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
・お振込みが開催後になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前」1枚をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮をお願いします。
・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

参加申込書

不動産ファンドと最新「小口化」ビジネス研究[基礎講座]

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日) ●当日現金支払い希望... ☐ ●ご担当者名()
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

参加
対象

- 不動産特定共同事業のライセンス取得を検討する事業者の方
- 不動産ファンドに係る法規制の基礎知識を学び、理解を深めたい方
- 不動産ファンドの具体的なビジネスモデルを学びたい方
- ホテル小口化のビジネスモデル、ホテル宿泊権のNFT/DAO化の仕組みを知りたい方
- サブリース（賃借）によるリノベ再生ファンドなど最新ビジネスを知りたい方

セミナープログラム

13:30～17:00 ※途中休憩を挟み進行いたします。

I. 不動産ファンド法規制の全体像

1. 不動産ファンド法規制の全体像と規制緩和
 - 金融商品取引法（金商法）と不動産特定共同事業法（不特法）
 - 改正金商法とFTKトークン（STO）規制

II. 不動産ファンドのビジネスモデル

1. デベロッパーモデル（開発事業）と大家モデル（賃貸事業）
2. 不動産ファンド活用の3類型（出口、開発、大家）
3. 業界ベストプラクティスの研究
 - A社：ホテル開発ファンド
 - B社：築古レジ・リノベーションファンド
 - C社：都心オフィス相続対策ファンド
 - D社：無期限型ファンド
4. 「デベロッパー × 大家」モデルのメリットと可能性

III. ビジネスモデルに適したスキーム選択

1. 出口型ファンドスキーム
 - J-REITと私募REIT
 - 不特法・特例事業スキーム（倒産隔離商品）
 - 不特法・1号事業任意組合スキーム（相続対策商品）
2. 開発型ファンドスキーム
 - ソーシャルレンディング（貸付型クラウドファンディング）
 - TMK（特定目的会社）
 - GK-TK（合同会社+匿名組合）
3. 大家型ファンドスキーム
 - 不特法・1号事業匿名組合スキーム
4. 各スキームのメリット・デメリットの比較
5. 新類型・サブリース型スキームの紹介

IV. ホテル小口化の最新手法

1. 3つのホテル小口化販売スキーム
 - 合同会社社員権スキーム
 - ホテル会員権スキーム（不動産共有持分販売）
 - コンドミニアムホテルスキーム（区分所有権販売）
2. ホテル宿泊権の小口化販売スキーム
 - ホテル宿泊権のNFT化
 - ホテル宿泊権のDAO化&暗号資産販売
3. ホテルオペレーターH社の事例（ホテル会員権 vs ファンド活用）

V. サブリース型ファンドの活用提案

1. サブリース型ファンド活用の法的ポイント
2. サブリース事業者必見、中古アパート・マンション再生スキーム
3. リノベ再販事業者必見、中古空き家再生スキーム

講師



石井くるみ（いしいくるみ）

日本橋くるみ行政書士事務所 代表
行政書士／宅地建物取引士

（一社）不動産特定共同事業事業者協議会
アドバイザー

東京都行政書士会 中央支部
不動産金融特別委員会 委員長

早稲田大学政治経済学部卒業。公益財団法人消費者教育支援センター研究員を経て、日本橋くるみ行政書士事務所を開業。民泊・旅館業、不動産特定共同事業、クラウドファンディング等の不動産・金融ビジネス領域の法務コンサルティングを専門とする。2020年6月より国土交通省設置『不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会総括会』委員、21年7月より一般社団法人不動産特定共同事業事業者協議会アドバイザー、23年6月より東京都行政書士会中央支部・不動産金融特別委員会委員長に就任。

主著書に『民泊のすべて——旅館業・特区民泊・住宅宿泊事業の制度と合法化実務』（大成出版社、2017年度不動産学会著作賞）があるほか、共著に『不動産活用ビジネスモデルプラン集』（総合ユニコム）、『行政書士の業務展開』（成文堂）、論説に『既存住宅の民泊活用に関する法制度——規制緩和と課題』（都市住宅学108号収録）がある。

その他、「不動産特定共同事業（FTK）のすべて」（月刊不動産フォーラム21連載）、「不動産クラウドファンディング事業化のポイント」（全国賃貸住宅新聞連載）、「分散投資に役立つ不動産小口化商品」（家主と地主連載）、「達人が伝授——広がる民泊」（日経ヴェリタス連載）、「賃貸経営に役立つ民泊知識」（全国賃貸住宅新聞連載）、「自治体別・民泊許可取得のポイント」（全国賃貸住宅新聞連載）、「オフィスビルやマンションを宿泊施設にコンバージョン!」（週刊ビル経営）、「構造要件のクリアには運用体制の担保も不可欠」（月刊レジャー産業資料8月号）等での連載多数。