

# 不動産信託受益権の売買・態勢構築・法定帳簿整備のポイント

# 不動産信託・ファンドの基礎と「不動産信託受益権」の売買実務

第二種金融商品取引業  
登録・継続教育のための  
**受講証明書**  
**発行講座**

- 不動産信託・ファンドの基礎（登記・税務・法規制・スキーム）
- 第二種金融商品取引業への登録と業務知識
- 不動産信託受益権の売買実務と法的留意点
- 金融商品取引業者の態勢構築と法定帳簿整備

## ご 案 内

信託受益権化した不動産の売買等を扱うには、金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業の登録が必要であり、登録を受けるには、信託業務や信託受益権に関する業務知識を有する人材の確保に加え、法に準拠した社内態勢の構築が必須です。

また、登録後も適正に業務を遂行するために、担当役職員に対して継続して教育・研修を行なうべきことが法令や金融庁監督指針等に定められているだけでなく、近年増加する第二種金融商品取引業者への臨店検査へ向けて、社内規程などコンプライアンス態勢や、「帳簿書類（法定帳簿）」「公衆縦覧」等の内部管理に係る帳簿整備などについて、役職員に対して周知徹底することが求められています。

本セミナーは、不動産信託受益権を取り扱う第二種金融商品取引業者に求められる各種法規制や各種帳簿整備、態勢構築・見直しのポイントなど、第二種金融商品取引業登録を目指す事業者や登録事業者双方にとって必須となる業務知識に加え、不動産信託の登記・税務・法規制、不動産ファンドにおける信託スキームのポイント、不動産信託受益権売買の際に求められる法的留意点や契約の際の実務ポイントについて解説いたします。

本セミナーの受講者には、第二種金融商品取引業の登録や継続教育の証明のための『受講証明書』を発行いたします。

開催日時 **2017年2月21日(火) 13:00~17:00**

会 場 **東京ガーデンパレス**

東京都文京区湯島1-7-5

TEL.03-3813-6211(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 **41,040円(1名様につき)**

(消費税及び地方消費税3,040円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
**38,880円(1名様につき)**

(消費税及び地方消費税2,880円を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む。

主 催 **総合ユニコム株式会社**

**Property**  
management

東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館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。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます！  
<http://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 **FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560**

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。

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

## 参加申込書

### 不動産信託・ファンドの基礎と「不動産信託受益権」の売買実務

|                    |  |                                        |  |
|--------------------|--|----------------------------------------|--|
| ●会社名(フリガナ)         |  | ●貴社業種                                  |  |
|                    |  | ●振込予定日(      月      日)                 |  |
|                    |  | ●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> |  |
|                    |  | ●ご担当者名(      )                         |  |
| ●所在地(〒      )      |  |                                        |  |
| 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            |  |                                        |  |

O-0320170203-060

- お申込み方法
  - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
  - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
  - ・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。
  - ・お振込みが開催後日になる場合は、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「代理者のお名刺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(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2,000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指定させていただきます。
  - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
  - ・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。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

## セミナープログラム & タイムスケジュール

13:00～17:00 ※講演途中に15分間のコーヒーブレイクタイムのほか、随時休憩を挟みます。

### I. 不動産信託・ファンドの基礎知識

1. 信託とは何か
2. 不動産信託の登記
3. 不動産信託の税務
4. 不動産ファンドが信託を利用する理由
5. 不動産ファンドにおける信託スキーム
6. 不動産信託に関わる法規制

### II. 第二種金融商品取引業の登録

1. 金融商品取引法の概要
2. 第二種金融商品取引業とは
3. 登録申請手続
4. 金融ADR制度
5. 第二種金融商品取引業協会
6. 標識の掲示、勧誘方針の公表

### III. 不動産信託受益権の売買実務

1. 不動産信託受益権の取引方法と取引態様
2. 適合性の原則と顧客属性の把握
3. 特定投資家制度
4. 取引時確認
5. 広告規制
6. 契約締結前交付書面、契約締結時交付書面
7. 信託受益権売買の実務ポイント
  - 現物不動産を信託受益権化して売買するケース
  - 信託受益権を売買後、引き続き信託を継続するケース
  - 信託受益権売買と同日付で信託契約解除するケース
  - 信託受益権売買と賃借権・敷金の承継の考え方

### IV. 金融商品取引業者の態勢構築と法定帳簿の整備

1. 金融商品取引業者に対する監督・検査
2. 法令等遵守(コンプライアンス)態勢の構築
3. 帳簿書類(法定帳簿)の作成・保存
4. 事業報告と説明書類の公衆縦覧
5. 変更登録及び登録事項変更届出等

## 講師プロフィール



### 中沢 誠 (なかざわ まこと)

不動産法務サポートオフィス行政書士事務所  
代表／行政書士

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
代表理事

1969年埼玉県生まれ。92年早稲田大学法学部卒業後、三井不動産販売(株)(現・三井不動産リアルティ(株))にて、売買仲介営業、契約審査業務に従事。99年よりローンスターファンドのアセットマネジメント会社にて、不動産売却(ディスポジション)、購入(アクイジション)担当部門の統括責任者を歴任。2010年行政書士登録。

### 第二種金融商品取引業 登録や継続教育の証明となる 『受講証明書』発行講座

本セミナーの受講者には、第二種金融商品取引業の登録や継続教育の証明となる「受講証明書」を発行いたします(遅刻、早退、一時離席された場合は発行いたしません)。

信託受益権を取り扱える第二種金融商品取引業の登録を受けるには、取引業者の営業統括、内部監査、法令遵守、営業等に従事する取締役・使用人が、信託業務、信託受益権、適切な業務運営方法等の知識・経験がある人材の確保・適正配置が必要不可欠となっています。

また、登録後も適正に業務を遂行するために、担当役員に対して継続して業務及び金商法知識に関して教育・研修を行うべきことが法令や金融庁監督指針等に定められています(人事異動等により業務運営に係る役職に関し、当初の登録申請書において記載した役員に変動があった場合には変更登録が必要です)。