

「空き家・空き店舗」の活用推進を図る【小規模不動産特定共同事業】の創設や、不動産投資に対する「クラウドファンディング」の活用など、今回の不特法改正は不動産ビジネスへの活用が大いに期待できる!

「空き家・空き店舗」の再生手法としても最適

# 「改正・不動産特定共同事業法」による 不動産ビジネス活用研究

地方の不動産事業者でも参入が可能となる  
【小規模不動産特定共同事業】の創設で事業機会が広がる!

ご案内

「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(改正・不動産特定共同事業法)」が5月26日に成立しました。改正法は、地方の不動産事業者にとっても使い勝手がよく、不動産ビジネスへの活用が大いに期待できると注目されています。

改正前の「不動産特定共同事業」は、許可要件等のハードルが高く、地方の不動産事業者が容易に取り組めるスキームではなく、活用実績も伸び悩んでいました。しかし、今回の法改正で【小規模不動産特定共同事業】が創設され、資本金要件等が緩和されたことで、地方の不動産事業者にとっても参入しやすくなりました。これにより、小口投資を活用しての空き家・空き店舗・古民家等の再生が可能となり、小規模不動産の証券化においては最適な手法と見られています。加えて、「クラウドファンディング」に対応した環境整備や、プロ向け事業における約款規制の緩和、特例事業における投資家要件の緩和などが図られており、不動産特定共同事業が今後伸展するとの期待が高まっています。

本セミナーでは、金融商品取引法と不動産ファンド投資などの分野で深い見識をもつ野間敬和弁護士(TMI総合法律事務所)を講師にお招きし、不動産特定共同事業の基本から今回の不特法改正のポイント、さらに【小規模不動産特定共同事業】スキームを活用した不動産ビジネスへの展開や実務上の留意点まで、わかりやすく解説していただきます。

日時 2017年7月27日(木)13:15~16:45

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 43,200円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税3,200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・コピー代含む

主催 総合ユニコム株式会社

Property management

月刊レジャー産業 資料

東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館

TEL. 03-3563-0025(代表)

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迄おかけ直してください。

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

●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りて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。

参加申込書

「改正・不動産特定共同事業法」による不動産ビジネス活用研究

●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... <input type="checkbox"/> ●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	

## 「改正・不動産特定共同事業法」による不動産ビジネス活用研究

### セミナープログラム&タイムスケジュール

13:15~16:45 (15時前後に15分間のコーヒーブレイクを挟みます)

## I. 「不動産特定共同事業法」制定・改正の背景

- 1994年：不動産特定共同事業法の制定
- 1997年改正：プロ投資家(特例投資家)制度の創設
- 2013年改正：SPCによる事業(特例事業)が可能に
- 2017年改正の背景と狙い

## II. 不動産特定共同事業の活用実績

- 不動産特定共同事業法を用いた不動産証券化スキームとは
- 不動産特定共同事業(1号事業および2号事業)の実績
- 特例事業(3号事業および4号事業)の実績
- 他の不動産証券化スキーム(TMKスキーム、GK-TKスキーム)との比較
- 不動産特定共同事業が低迷してきた原因

## III. 2017年改正・不動産特定共同事業法の解説

- [小規模不動産特定共同事業]に関わる特例の創設
  - ・ 目的の一つは「空き家・空き店舗等の再生促進」
  - ・ 「出資者の出資額および出資の合計額が一定の金額を超えない事業」が対象
  - ・ 資本金要件が緩和される等、参入のハードルが下がる
- 良質な不動産ストックの形成を促進するための規制の見直し
  - ・ 観光、物流、ヘルスケア等の成長分野で良質な不動産ストックの形成を目指す
  - ・ プロ向け事業における約款規制の緩和
  - ・ 特例事業における投資家要件の緩和
  - ・ 適格特例投資家限定事業の追加

## IV. 法改正で期待される効果と不動産ビジネスへの活用

- 改正法で可能となるストラクチャー
- 地方の不動産事業者等の新たな参入と地方創生の推進
- 空き家・空き店舗等の再生
  - (古民家を宿泊施設へ、空きスペースを飲食店へ、等々)
- 不動産投資に対するクラウドファンディングの活用
- 事業の具体的な進め方と実務上の留意点

## V. 質疑応答

### 講師プロフィール



野間 敬和 (のま よしかず)

TMI総合法律事務所  
弁護士

1995年同志社大学大学院法学研究科修士(法学修士)。97年弁護士登録。2003年バージニア大学ロースクール卒業(LL.M.)、04年ニューヨーク州弁護士登録。04年よりTMI総合法律事務所所属。04年~05年メリルリンチ日本証券(株)へ外向、11年~14年最高裁判所司法研修所民事弁護教官、14年~証券・金融商品あっせん相談センター(FINMAC)あっせん委員。不動産取引および不動産流動化取引、国際金融取引、リース取引、再生可能エネルギー取引、一般企業法務等を中心とする業務に従事する。不動産法、金融商品取引法と不動産ファンド投資について深い見識をもつ。

主な著作に「HFTに対する金商法の規制について」『金融商品取引法の新潮流』法政大学現代法研究所叢書 41、「設例で学ぶIFRS公開草案~販売契約見直しの法律・会計・税務のポイント~(第1回~第3回)」(共著)経営財務2996号~2998号、「IFRSにおける収益認識と契約書見直しのポイント」(共著)NBL937号、「ファイナンス取引と倒産~REITと倒産~」(共著)NBL931号、「金融ADR制度実務相談Q&A」(共著)ファイナンシャルコンプライアンス2010年8月号、共著『集団投資スキームのための金融商品取引法Q&A』2009年2月など多数。

「月刊プロパティマネジメント」(総合ユニコム刊)でも『法令ニュース』を2007年4月号から連載中。

本セミナーをはじめ、月刊誌・資料集・書籍は、WEB上でもお申し込みいただけます。



<http://www.sogo-unicom.co.jp>