

# 実務 を基礎から 解説

総合ユニコム「不動産マネジメントセミナー」のご案内

# 事業用不動産&信託受益権の 「重説」基礎講座

**中沢 誠氏 不動産法務サポートオフィス行政書士事務所 代表**

「事業用不動産」の売買仲介や、「不動産信託受益権」の取引における『重説』作成時の調査ポイントや、説明時の現場での留意点について、不動産ファンドや売買仲介に精通した実務家が、**宅建業法・金商法・金融商品販売法等を踏まえて、不動産金融プレイヤーの視点で解説!**

**参加者の主な声**

- 信託受益権取引の実務についてわかりやすく、丁寧な説明で参考になりました。境界・筆界・境界線への対応等に興味をもちました。
- 権利関係に関する事項、条例による制限、不動産売買契約締結の実務など、非常にわかりやすかったです。
- 金商法に基づく書面交付について勉強になりました。

## ご案内

「重要事項説明書(重説)」の記載内容は、宅地建物取引業法第35条で説明すべき事項が細かく定められていますが、実務では物件ごとに異なる権利内容や法的規制、現地状況確認やデューデリジェンスなどの調査結果を踏まえて、後日トラブルにならないように記載する作成テクニックが求められています。また、近年取引量が増加している「信託受益権化」した物件の取引では、重説とともに金商法上の契約締結前交付書面等を取り扱うための実務知識が必須となっています。本セミナーは、**不動産ファンドや不動産売買仲介に精通した中沢誠氏**を講師にお迎えし、重説作成時の必須記載項目や、それ以外で売買取引において留意すべき項目等について、「宅建業法・金商法・金融商品販売法」「権利関係」「法令上の制限」「土壌汚染・有害物質・耐震・自然災害」「建物賃貸借」の観点での調査手法や、取引相手への説明方法を実務視点で学んでまいります。さらに、信託受益権化した物件取引における書面等の留意事項についても解説いたします。現物不動産売買や信託受益権取引に必須となる重説等の調査ポイントや、現場での説明時の留意点について学びたい実務担当者のご参加をお勧めいたします。

開催日時 **2019年5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 **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・コーヒー代を含む。

主催 **総合ユニコム株式会社**

東京都中央区京橋2-10-2 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。  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

## 参加申込書

### 事業用不動産&信託受益権の「重説」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... <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	

O-0320190504-040

**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)

#### ●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、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

13:00~17:00 ※15時前後に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. 事業用・投資用不動産の特徴

## II. 法令上の説明・書面交付義務

- 重要事項説明義務（宅地建物取引業法）
- 事実不告知等の禁止（宅地建物取引業法）
- 契約締結前交付書面（金融商品取引法）
- 金融商品販売法に基づく説明義務

## III. 事業用不動産の土地に関する調査・説明

- 土地に関わる調査・説明のポイント
- 土地が共有の場合
- 土地が分有の場合
- 土地が借地権等の場合
- 国土利用計画法
- 公有地の拡大の推進に関する法律
- 農地法
- 条例による大規模土地取引に関する規制
- 都市計画法の開発許可制度
- 境界
- 地役権、囲繞地（袋地）通行権
- 土壌汚染
- 災害関連

## IV. 事業用不動産の建物に関する調査・説明

- 建物に関わる調査・説明のポイント
- 建物が共有の場合
- 建物が区分所有の場合
- 建物状況調査・エンジニアリングレポート
- 建築確認等
- 用途変更
- 用途地域による制限
- バリアフリー法
- 大店立地法（商業施設）
- 駐車場
- 看板
- 法定点検等
- 耐震診断
- 地震リスク（PML）
- 有害物質（アスベスト・PCB等）
- 建物が賃貸中の場合
- ホテルの取引

## V. ファンド案件に関わる調査・説明

- 不動産ファンドにおける信託スキーム
- 売主の「権原」確認（信託受益権）
- マスターリース契約

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。主に不動産関連契約書作成、物件調査・重要事項説明書作成、クローリング業務・DD業務サポート等を取り扱っている。

#### 過去開催時の参加者の主な声

- 信託受益権取引の実務についてわかりやすく、丁寧な説明で参考になりました。特に境界・筆界・境界線への対応等に興味をもちました  
(不動産開発・賃貸管理)
- 権利関係に関する事項、条例による制限、不動産売買契約締結の実務など、非常にわかりやすかったです (不動産総合アドバイザー)
- どこまで重説に書くのかがよくわかりました。資料を持ち帰って実際の重説に役立てたい  
(不動産コンサル)
- 具体的な事例を踏まえて説明いただいたので、今後重説を作成する上で大変参考になった  
(不動産)
- 不動産関連の話しなど、広範囲かつポイントを押さえた内容で勉強になりました  
(収益不動産の仕入・仲介)
- 環境・災害等や法令上の制限に関する事項が非常に勉強になりました (不動産)
- 不動産デューデリジェンスと現況調査の基本的な部分がわかりました (発電事業)
- 金商法に基づく書面交付について勉強になりました (不動産売買仲介、不動産鑑定)
- 何が重要なかが非常にわかりやすかったです  
(収益不動産の売買仲介)
- 説明が大変わかりやすかったです  
(不動産売買仲介)