

# 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、説明時の現場での留意点等について、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！**

### 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10月23日(水) 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 **46,200円(1名様につき)**

(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、  
41,800円(1名様につき)**

(消費税及び地方消費税を含む)

※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                                  |
|              | ●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-0320191004-040

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、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のP.Cの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
- ・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分間のコーヒープレイクタイムのほか、随時休憩を挟みます。

## 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、クロージング業務・DD業務サポート等を取り扱っている。

## I. 事業用・投資用不動産の特徴

1. 事業用・投資用不動産とは？
2. 居住用不動産との違い
3. 複雑な権利関係
4. さまざまな法令上の制限
5. 信託受益権

## II. 法令上の説明・書面交付義務

1. 法令上の説明・書面交付義務
2. 重要事項説明事項（宅地建物取引業法）
3. 契約締結前交付書面（金融商品取引法）
4. 金融商品販売法に基づく説明義務
5. 事実不告知等の禁止（宅地建物取引業法）
6. 調査・説明義務に関わる判例
7. 民法改正について

## III. 事業用不動産の調査・説明のポイント

1. 権利関係
  - 土地：共有
  - 土地：借地権等
  - 建物：共有
  - 建物：賃貸中の場合
  - 建物：管理委託の内容
  - 土地：分有
  - 土地：境界
  - 建物：区分所有
  - 建物：マスターリース
2. 法令上の制限
  - 都市計画法：開発許可制度
  - 建築基準法：特殊建築物
  - 建築基準法：用途変更
  - 国土利用計画法
  - 大規模土地取引
  - 駐車場付置義務
  - 屋外広告物法等
  - 建築物省エネ法
  - 建築基準法：用途地域
  - 建築基準法：建築確認等
  - 建築基準法：定期調査報告等
  - 公有地の拡大の推進に関する法律
  - バリアフリー法
  - 大規模小売店舗立地法
  - 建築物衛生法
  - 定期点検等
3. 環境・災害等
  - 土壌汚染
  - 耐震診断
  - ハザードマップ等
  - アスベスト・PCB等
  - 地震リスク（PML）

## IV. 物件タイプ毎の調査・説明のポイント（記載例）

1. 一棟賃貸マンション
2. オフィスビル
3. 権利関係が複雑な複合ビル
4. 商業施設・ショッピングモール
5. 倉庫
6. ホテル