



各種書面の具体的な記載方法を解説！ 不動産信託受益権取引の ドキュメンテーション [実務講座]

実務に求められる
ポイントを解説！

ケーススタディを通して、より実践的に解説
一棟レジデンシャル/オフィスビル/物流施設/ホテル

ご案内

第二種金融商品取引業者が不動産信託受益権(有価証券)売買の媒介を行なうに際しては、金融商品取引法等の法令を遵守したうえで、各種書面交付・説明をする必要があります。

また、そのドキュメンテーション(契約書や書面を作成する作業)は、そのボリューム(量)もさることながら、各種法規制や実務慣行等を踏まえた非常に高度な専門知識が必要となることから、実務に習熟していない担当者では対応が難しいものです。

本セミナーは、まず**第一部**で、不動産信託受益権の取引態様や、第二種金融商品取引業者に課せられる主な行為規制などを整理したうえで、ドキュメンテーション実務に求められる具体的な書面のフォーマットや記載のポイントを解説。

さらに**第二部**では、実務ですぐに活用できるように「一棟レジデンシャル」「オフィスビル」「物流施設」「ホテル」でのケーススタディを通して、具体的な書面作成の留意事項にも言及いたします。

第二種金融商品取引業の登録はしたものの実務をどのように進めたらよいのかを学びたい方から、ドキュメンテーションの実務を学び直したい方のご参加をお勧めいたします。

開催日時 **2020年1月23日(木) 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

不動産信託受益権取引のドキュメンテーション[実務講座]

●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	

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連絡ください。
- 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PCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮を願います。
 - ・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 ※コーヒーブレイクタイムのほか、随時小休憩を挟みます。

I. 不動産信託受益権取引と金融商品取引法

1. 信託受益権の取引態様
2. 金融商品取引法の行為規制
3. 第二種金融商品取引業協会の自主規制・規則
4. 金融商品取引法以外の法令による規制

II. 不動産信託受益権取引の実務

1. 顧客属性の把握
 - 適合性の原則とは
 - 把握すべき顧客属性
2. 特定投資家制度
 - 特定投資家制度の概要
 - 投資家の分類
 - 「アマ成り」に関する告知
 - 「アマ成り」に関する書面交付
 - 「プロ成り」に関する同意取得
3. 広告・勧誘
 - 受益権取引に係る広告規制
 - 広告審査
 - 勧誘に関する規制
4. 顧客に対する説明・書面交付
 - 取引態様ごとに必要とされる説明・書面交付
 - 契約締結前交付書面
 - 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明
 - 金融商品販売法に基づく説明
 - 契約締結時交付書面
 - 取引残高報告書
5. 犯罪収益移転防止法
 - 本人特定事項の確認方法
 - 実質的支配者の確認方法
6. 金融商品取引業者が作成・整備すべき法定帳簿
 - 取引態様ごとに必要とされる帳簿
 - 媒介又は代理に係る取引記録
 - 私募の取扱いに係る取引記録
 - 取引日記帳
 - 顧客勘定元帳
 - 注文伝票

III. ケーススタディ

ケース①：一棟レジデンシャル

- 取引態様：媒介
- 売主：合同会社
(適格機関投資家等特例業務届出者)
- 買主：上場会社
(非宅建業者・非金融商品取引業者)

ケース②：オフィスビル

- 取引態様：媒介
- 売主：特定目的会社
- 買主：未上場の事業会社 (不動産賃貸業)

ケース③：物流施設

- 取引態様：私募の取扱い
- 売主：宅建業者 (非金融商品取引業者)
- 買主：合同会社
(適格機関投資家等特例業務届出者ではない)

ケース④：ホテル (MC契約)

- 取引態様：売買 (売主)
- 売主：株式会社
(宅建業者・第二種金融商品取引業者)
- 買主：投資法人

IV. 質疑応答

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・デューデリジェンス業務サポート等を取り扱っている。

