

総合ユニコム

不動産特定共同事業（FTK）講座〈全4回〉のご案内

【講師】石井くるみ氏

日本橋くるみ行政書士事務所 代表／行政書士／宅地建物取引士
国土交通省「不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会（総括会）」委員

不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会（総括会）

国交省「FTK活用検討会」委員が、FTKの最新情報と実務を解説

いま注目を集める不動産特定共同事業（FTK）。FTK事業への参入を検討する企業から、FTKファンドの組成・運営ポイントについて学びたい実務家を対象に、FTK事業の成功ポイントを全4回で開講

第1回

不動産ファンドの法律とスキーム解説【基礎講座】
— REITから不特法の最新スキームまで、法規制の全体像を基礎から解説

◆新たに不動産特定共同事業（FTK）への参入を検討する新規事業者
◆正確な法規制の理解に基づいた基礎知識を学びたい方
◆不動産ファンドの法規制の全体像を理解したい方

【商品番号】0320200812

【開催日時】2020年8月31日（月）13:30～17:00

【講演会場】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）

【第1回受講料】46,200円（税込）
※1名様につき。テキスト代を含む。

第2回

不動産特定共同事業（FTK）の商品設計とマーケティング戦略
— マーケティング規制から、クラウドファンディング認可、REIT型約款の作成技術まで

◆クラウドファンディングを検討する企業の経営者
◆私募ファンドマーケティングを学びたい業務管理者
◆FTKファンドの約款について学びたい実務家

【商品番号】0320200911

【開催日時】2020年9月28日（月）13:30～17:00

【講演会場】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）

【第2回受講料】46,200円（税込）
※1名様につき。テキスト代を含む。

第3回

不動産特定共同事業（FTK）の社内態勢構築とファンド組成実務
— FTKファンド組成時の留意点について具体的な事例を交えながら解説

◆コンプライアンス知識に不安がある事業者
◆ファンド組成の進め方が分からない方
◆FTKを始めたいがファンド実務経験者がいない企業

【商品番号】0320201003

【開催日時】2020年10月28日（水）13:30～17:00

【講演会場】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）

【第3回受講料】46,200円（税込）
※1名様につき。テキスト代を含む。

第4回

不動産特定共同事業（FTK）の『分別管理』と『会計実務』
— 分別管理の具体的な方法から会計オフバランスの諸論点までを徹底解説

◆FTKのファンド会計を担当する経理責任者
◆会計処理がよく分からず、事業計画・収支計画の作成に悩む担当者
◆すでにFTKを営んでいる企業の経営者、業務管理者

【商品番号】0320201101

【開催日時】2020年11月27日（金）13:30～17:00

【講演会場】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）

【第4回受講料】46,200円（税込）
※1名様につき。テキスト代を含む。

不動産特定共同事業（FTK）講座【受講申込書】

●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…☐
●ご担当者名（ ）

●所在地（〒 ）

TEL. （ ） FAX. （ ）

●お申込講座 ☐ 第1回 ☐ 第2回 ☐ 第3回 ☐ 第4回
※申込講座に☑印を記入ください。講座受講毎に受講料（各回46,200円【税込】）が発生しますのでご注意ください。

出席者①●氏名（フリガナ） ●所属部署・役職名

●E-MAIL

●お申込講座 ☐ 第1回 ☐ 第2回 ☐ 第3回 ☐ 第4回
※申込講座に☑印を記入ください。講座受講毎に受講料（各回46,200円【税込】）が発生しますのでご注意ください。

出席者②●氏名（フリガナ） ●所属部署・役職名

●E-MAIL

0-0320200812/0911/1003/1101-100

■講師プロフィール■



石井くるみ（いしい くるみ）

日本橋くるみ行政書士事務所 代表
行政書士／宅地建物取引士
不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会（総括会）委員

早稲田大学政治経済学部卒業。公益財団法人消費者教育支援センター研究員を経て、日本橋くるみ行政書士事務所を開業。民泊・旅館業、不動産特定共同事業、クラウドファンディング等の不動産・金融ビジネス領域の法務コンサルティングを専門とする。

2020年6月より国土交通省『不動産特定共同事業（FTK）の多様な活用手法検討会（総括会）』委員に就任。

主著書に、『民泊のすべて―旅館業・特区民泊・住宅宿泊事業の制度と合法化実務』（大成出版社）があるほか、共著に『不動産活用ビジネスモデルプラン集』（総合ユニコム）、『行政書士の業務展開』（成文堂）、論説に『既存住宅の民泊活用に関する法制度―規制緩和と課題』（都市住宅学108号収録）がある。

その他、「不動産特定共同事業（FTK）のすべて」（月刊不動産フォーラム21連載）、「不動産クラウドファンディング事業化のポイント」（全国賃貸住宅新聞連載）、「分散投資に役立つ不動産小口化商品」（家主と地主連載）、「達人が伝授―広がる民泊」（日経ヴェリタス連載）、「賃貸経営に役立つ民泊知識」（全国賃貸住宅新聞連載）、「自治体別・民泊許可取得のポイント」（全国賃貸住宅新聞連載）、「オフィスビルやマンションを宿泊施設にコンバージョン!」（週刊ビル経営）、「構造要件のクリアには運用体制の担保も不可欠」（月刊レジャー産業資料2019年8月号）等での連載・執筆多数。

■主催■

総合ユニコム株式会社

〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6階
TEL.03-3563-0099（直） FAX.03-3564-2560
URL https://www.sogo-unicom.co.jp

第1回

8/31（月）13:30～17:00

【講演会場】東京ガーデンパレス（東京都文京区湯島1-7-5）

商品番号 0320200812

不動産ファンドの法律とスキーム解説

【基礎講座】

REITから不特法の最新スキームまで、法規制の全体像を基礎から解説

参加対象

◆新たに不動産特定共同事業（FTK）への参入を検討する新規事業者
◆正確な法規制の理解に基づいた基礎知識を学びたい方
◆不動産ファンドの法規制の全体像を理解したい方

不動産ファンドには、大規模ファンドに適したREITから小規模不動産特定共同事業まで、さまざまな種類があります。各スキームを規制する法律は各々違うため、事業化の検討にあたっては、法規制全般を理解したうえで、自社に最も適したファンドスキームやライセンスを選択することが重要です。そこで本講座では、金融商品取引法と不動産特定共同事業法に基づく各種スキームと法規制を解説します。

■講演内容■ ※1時間毎に休憩を挟みます。

- I. 不動産ファンドの法規制
1. 不動産ファンド法規制の全体像と規制緩和
●金融商品取引法／不動産特定共同事業法／その他関連する法規制

- II. 投資法人（REIT）を活用した不動産ファンドスキーム
1. 投資信託及び投資信託に関する法律の概要
2. 上場リートvs私募リート、それぞれの特徴の比較
●金融商品に関する会計基準の改正動向
3. H社のホテルREIT戦略

- III. 金融商品取引法に基づく不動産ファンドスキーム
1. GK（合同会社）社員権スキーム
●スキーム組成上の留意点（定款作成のポイント）
2. 事業型ファンドスキーム
●賃借型・旅館業ファンド
3. 貸付型ファンドスキーム（ソーシャル・レンディング）
●ソーシャル・レンディング事業者の行政処分の動向
4. 子会社貸付型ファンドスキーム
●クラウド・リアルティスキームの可能性
5. GK-TK（匿名組合）スキーム
●適格機関投資家等特例業務
6. 運用型信託スキーム
●相続税上の安定性（不特法・任意組合スキームとの比較）
7. 不動産信託受益権 LPS（投資事業有限責任組合）スキーム

- IV. 不動産特定共同事業法に基づくファンドスキーム
1. 相続対策型NK（任意組合）スキーム（1号事業）
2. 短期・高利回りTK（匿名組合）開発型スキーム（1号事業）
3. 賃貸型スキーム（1号事業）
4. 倒産隔離型スキーム（3号事業）
5. 適格特例投資家等限定事業
6. 法改正が議論される新規スキーム
●相続対策型 LPSスキーム／区分所有不動産共同投資契約

V. 富裕層向け相続対策型不動産ファンドスキームのまとめ

不動産特定共同事業（FTK）の 商品設計とマーケティング戦略

マーケティング規制から、クラウドファンディング認可、REIT型約款の作成技術まで

参加
対象

◆クラウドファンディングを検討する企業の経営者
◆私募ファンドマーケティングを学びたい業務管理者
◆FTKファンドの約款について学びたい実務家

本講座は、不動産特定共同事業（FTK）法に基づいた不動産ファンドビジネスの展開を目指す企業の経営者や実務家を対象に、FTKファンドのマーケティング規制と、私募ファンドのマーケティング戦略を研究したうえで、いま注目を集める電子取引業務（クラウドファンディング）認可申請のポイントから、FTKファンドの約款作成時の留意事項についてモデル約款を用いて具体的に解説します。

■講演内容■ ※1時間毎に休憩を挟みます。

I. 不動産特定共同事業（FTK）ファンドのマーケティング規制

- 不動産特定共同事業法における投資家区分とマーケティング規制
 - 不動産特定共同事業法と金融商品取引法における投資家区分の関係
- 投資家区分に応じた「ファンド参加規制」
- 投資家区分に応じた「広告・勧誘規制」
- マーケティング規制を踏まえた「適格特例投資家限定事業」と「プロ成り」の活用

II. J-REITから見る私募ファンドのマーケティング戦略

- マーケティング・ベンチマークとしてのJ-REITの特徴
- 不動産私募ファンドの組成プロセス（仕入・加工・販売）
- 勝てる私募ファンド組成のポイント
 - レバレッジ
 - Debt（デット）仕立て
 - 節税
 - ESG（環境・社会・ガバナンス）／SDGs（持続可能な開発目標）
- 不特法ファンドのデジタル・マーケティング
- マーケティングの実例（I社）

III. 電子取引業務（クラウドファンディング）認可申請のポイント

- 電子取引業務ガイドラインの概要
- 整備すべき社内態勢と社内規程
- 申請書（第6面）の記載ポイント
- システム開発業者選定のポイント

IV. FTK約款作成の技術

- FTKモデル約款の解説
- 商品性を高める約款カスタマイズのポイント
 - 優先劣後構造
 - 借入条項
 - 余裕金による元本返還条項
 - 不動産一部売却時の取扱い
- 対象不動産変更型（REIT型）約款作成のポイント
 - 約款の絶対的記載事項
 - 特定金銭・業務外金銭の積極運用方法

不動産特定共同事業（FTK）の 社内態勢構築とファンド組成実務

FTKファンド組成時の留意点について具体的な事例を交えながら解説

参加
対象

◆コンプライアンス知識に不安がある事業者
◆ファンド組成の進め方が分からない方
◆FTKを始めたいがファンド実務経験者がいない企業

本講座は、数多くの不動産特定共同事業（FTK）の許認可やファンド組成に携わってきた講師が、FTKファンド組成のために必須となる不動産ファンド関連法規制を整理したうえで、事業者が備えるべきコンプライアンス態勢（ファンド起案時、広告・勧誘時、申込審査時、契約締結時、管理・清算時）や、FTKファンド組成に必要な業務フローの構築方法とPDCAサイクルによる業務改善方法について解説します。

■講演内容■ ※1時間毎に休憩を挟みます。

I. 不動産ファンド法規制の全体像

- 不動産ファンド『業規制』の全体像
 - 不特法と金商法の比較
- 不動産ファンド関連規制の概要
 - 金融商品販売法（金販法）
 - 犯罪による収益の移転に関する法律（犯収法）
 - 反社会的勢力との関係遮断に向けた取り組み（反社対策）
 - 個人情報保護法、マイナンバー法（情報管理対策）

II. 不動産特定共同事業（FTK）法・コンプライアンスの実務

- ファンド起案
 - 対象不動産の選定
 - 事業計画
 - 収支計画
 - 勧誘方針
- 広告・勧誘
 - 広告規制
 - 事業実施時期の制限
 - 勧誘規制
- 申込審査
 - 適合性の原則
 - 犯収法対応
 - 反社チェック
- 契約締結
 - 契約成立前書面
 - 利害関係人取引
 - 契約成立時書面
 - クーリングオフ
- 管理・清算
 - 分別管理
 - 帳簿書類
 - 財産管理報告書
 - 個人情報保護
 - マイナンバー
 - 売却・清算

III. FTKファンドの組成実務

- アジャイル式ファンド開発
- プレス日（募集開始日）から起算したスケジュール
- アジャイル式PDCAのチェックポイント例

不動産特定共同事業（FTK）の 『分別管理』と『会計実務』

分別管理の具体的な方法から会計オフバランスの諸論点までを徹底解説

参加
対象

◆FTKのファンド会計を担当する経理責任者
◆会計処理がよく分からず、事業計画・収支計画の作成に悩む担当者
◆すでにFTKを営んでいる企業の経営者、業務管理者

本講座は、不動産特定共同事業（FTK）ファンドにおける投資家保護の基礎となる『分別管理』と『会計実務』について解説します。
まず前半で、FTK 法で義務付けている『分別管理』について、不動産特定共同事業者の役割によって異なる分別管理の方法や内容について分かりやすく解説。
後半では、FTK法1号ファンド（SPCを使わない、事業者内部で組成するファンド）の『会計』の基礎知識と実務上の留意事項について、組成時・運用時・償還時などの具体的な設例を用いて解説します。

■講演内容■ ※1時間毎に休憩を挟みます。

I. 不動産特定共同事業法（FTK）『分別管理』の基礎知識

- 分別管理の目的
 - 『流用防止』と『倒産隔離』
- FTKにおける分別管理ルール
- FTKにおける金銭の預託ルール
- FTKにおける金銭の運用ルール（対象不動産変更型）

II. 不特法 4スキームの会計処理

- FTK4スキーム（特例事業、1号TK、1号NK、1号賃貸型）会計処理の比較
- 個別財務諸表と連結財務諸表
- ファンド連結と例外規定（連結会計基準7-2項）
- ディスクロージャーの比較（I社、M社）
- 社有物件売却時の会計処理（売却処理か、金融処理か）

III. 不特法 1号TKファンドの会計実務

- 設例による会計処理の解説
 - ステップ①
 - ・ファンド組成時の会計処理（社有物件のTK勘定への譲渡）
 - ステップ②
 - ・ファンド運用時の会計処理（減価償却、優先／劣後分配）
 - ステップ③-1
 - ・ファンド償還時の会計処理（第三者に売却するケース）
 - ステップ③-2
 - ・ファンド償還時の会計処理（事業者に売却するケース）

IV. 約款の定めと会計慣行

- モデル約款の解釈
- 約款の定めと会計慣行
 - 減価償却費を不計上とする約款の定め可否
 - 不動産売却損を不計上とする約款の定め可否