

# 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

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■ ※途中休憩を挟みます。

### I. 不動産特定共同事業法(FTK)『分別管理』の基礎知識

1. 分別管理の目的
  - 『流用防止』と『倒産隔離』
2. FTKにおける分別管理ルール
3. FTKにおける金銭の預託ルール
4. 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

1. 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
2. 個別財務諸表と連結財務諸表
3. ファンド連結と例外規定(連結会計基準7-2項)
4. ディスクロージャーの比較(I社、M社)
5. 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

1. 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

1. モデル約款の解釈
2. 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

## ■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  
(一社)不動産特定共同事業事業者協議会  
アドバイザー

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、21年7月より一般社団法人不動産特定共同事業事業者協議会アドバイザーに就任。

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、2017年度不動産学会著作賞)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。

### 参加者の声

- 実務に沿った内容で、FTKの事業性からの視点が興味深かった(不動産業)
- 基本的事項から現状のトピックスの解説に加えて、資料が項目別になっており、ビジュアルでも理解しやすい(不動産業)
- 不特法のみではなく、他スキームの説明や改正動向、最近の事例など非常に勉強になりました(不動産業)
- 全4回の講義を通して、FTK事業のポイントが掴めましたので大変有意義でした(不動産投資顧問業)
- エピソードも交えていただき、今後の社内整備の参考になりました(不動産業)

### 大塚 参加者の声

- テーマ毎に講義が細分化されていたので、テーマ毎に集中して受講することができたのでよかったです(不動産会社)
- ビジネスモデルに適したスキームの選択など、初学者でしたが非常にわかりやすく参考になりました(不動産会社)
- 講義は法的・中立的観点で展開されていて、実務や事例に関する知識が豊富で非常に説得力がありました(不動産会社)
- 資料も大変見やすく、今まで理解できなかった所が明確になりました(不動産投資会社)
- 非常に実務に真打ちされて、かつ整理された講演内容で、今後どうすべきかの参考になりました(建設会社)
- これから実務を始めるにあたり、実際の現場での業務フローや申請書類の流れを知ることができ、実務に活かせる自信ができました(不動産会社)
- 他セミナーと比較して切り口が明確で理解しやすく、説明も丁寧で大変満足しました(不動産コンサル会社)

第1回 ESG/SDGs時代の不動産ファンド事業開発とスキーム解説[基礎講座]  
ファンド規制の全体像から脱炭素に向けた再エネ/森林ファンド等の諸論点までを徹底解説  
参加対象 ◆ESG/SDGsを踏まえ不動産ファンド事業への参入を検討する事業者  
◆不動産ファンドに係る正確な法規制の基礎知識を学び、理解を深めたい方  
◆不動産ファンドの具体的なビジネスモデルを学びたい方 [商品番号] 0320220716

第2回 不動産ファンドのパーパス・ブランディングとデジタル・マーケティング  
インパクト投資を加速させるクラファン/STOなど最新デジタル技術までを徹底解説  
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、実務家  
◆パーパスに根差すファンド戦略を策定したい経営者、実務家  
◆デジタル・マーケティングの活用方法を学びたい経営者、実務家 [商品番号] 0320220806

第3回 不動産特定共同事業(FTK)実務のすべて  
業務フロー構築、ファンド組成、内部監査までFTK実務を徹底解説  
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 [商品番号] 0320220903

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  
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 [商品番号] 0320221001

## 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
●お振込予定日(月 日)	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
●ご担当者名( )	
●所在地(〒 )	

TEL. ( ) FAX. ( )	
●お申込講座 <input type="checkbox"/> 第1回 <input type="checkbox"/> 第2回 <input type="checkbox"/> 第3回 <input type="checkbox"/> 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が発生しますのでご注意ください。	
参加者① ●氏名(フリガナ) ●所属部署・役職名	
●E-MAIL	

●お申込講座 <input type="checkbox"/> 第1回 <input type="checkbox"/> 第2回 <input type="checkbox"/> 第3回 <input type="checkbox"/> 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が発生しますのでご注意ください。	
参加者② ●氏名(フリガナ) ●所属部署・役職名	
●E-MAIL	

## 総合ユニコム[不動産マネジメントセミナー]のご案内

# 不動産特定共同事業(FTK)講座<全4回>

【講師】 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  
石井くるみ氏 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  
一般社団法人不動産特定共同事業事業者協議会 アドバイザー

## 国土交通省「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基礎から解説。さらに、近時注目を集める再エネ・森林ファンド等のESG/SDGs分野でのビジネス機会を探るべく、国で議論されるESG投資を不動産分野に呼び込むための環境整備の最新論点や、企業(不動産ファンド)パーパスに根差したファンド戦略立案とブランディングの考え方、インパクト投資を加速させるクラウドファンディング/STO等の最新動向についても解説いたします。

### 開催概要

開催日時 第1回...2022年7月29日(金) 13:30~17:00  
第2回...2022年8月26日(金) 13:30~17:00  
第3回...2022年9月22日(木) 13:30~17:00  
第4回...2022年10月14日(金) 13:30~17:00

講演会場 明治記念館  
(全講座共通) 東京都港区元赤坂2-2-23 TEL.03-3403-1171(代)  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

受講料 各回55,000円(1名様/税込)  
●同一申込書にて、同一回に2名様以上参加の場合は、各回48,400円(1名様につき/税込)  
※テキスト代を含む。

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

※ご同業の方のご参加はお断りすることがございますので予めご了承ください。

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>

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 TEL03-3563-0099(直通)

●お申込み方法  
・左記「受講申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。  
・受講者宛に「受講証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。  
・「受講証」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「受講証」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。  
・本講座は講座受講毎に受講料が発生いたします。お申込みされる講座のチェック欄への印のご記入をお願いいたします。

●受講料のお支払について  
・受講料は「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、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。  
・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。



**第1回** [開催日時] **2022年7月29日(金) 13:30~17:00**  
[講演会場] **明治記念館** (東京都港区元赤坂2-2-23) 商品番号 0320220716

# ESG/SDGs時代の不動産ファンド 事業開発とスキーム解説 [基礎講座]

ファンド規制の全体像から脱炭素に向けた再エネ/森林ファンド等の諸論点までを徹底解説



- ◆ ESG/SDGsを踏まえ不動産ファンド事業への参入を検討する事業者
- ◆ 不動産ファンドに係る正確な法規制の基礎知識を学んで理解を深めたい方
- ◆ 不動産ファンドの具体的なビジネスモデルを学びたい方

ESG/SDGsをテーマにした不動産ファンド事業の展開がビジネストレンドとなりつつあります。サステナビリティに配慮した不動産ファンド事業への参入にあたっては、法規制全般を理解した上で、自社が目指すビジネスモデル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。本講座は、金商法と不特法の全体像とこれらの法律に基づく各種スキームに加え、国で議論されるESG投資を不動産分野に呼び込むための環境整備の最新論点について解説します。

■講演内容■ ※途中休憩を挟みます。

## 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(金商法)と不動産特定共同事業法(不特法)

## II. ESG/SDGs時代のファンド事業開発

1. 企業パーパス(存在意義)を具現化するファンド事業戦略
2. 国交省「ESG投資促進検討会」中間とりまとめの概要とビジネス機会
3. 実例から学ぶインパクト投資の最前線
  - 脱炭素への取組み①…再生エネルギーファンドと不特法の適用関係
  - 脱炭素への取組み②…森林ファンドとカーボン・オフセット
  - 地域づくりへの取組み…富山の水田ヴィラ『The Villa』プロジェクト
4. 国際サステナビリティ基準審議会(ISSB)気候変動開示基準が不動産事業に与える影響

## III. 不動産ファンドのビジネスモデル

1. テベロッパーモデルと大家モデル
2. 不動産ファンド活用の3類型(出口、開発、大家)
3. 業界ベストプラクティスの研究
  - A社 ホテル開発ファンド
  - B社 築古レジ・リノベーションファンド
  - C社 都心オフィス相続対策ファンド
  - D社 無期限型ファンド
4. 「テベロッパー×大家」モデルのメリットと可能性

## IV. ビジネスモデルに適したスキーム選択

1. 出口型ファンドスキーム
  - J-REITと私募REIT
  - オープンエンド型LPSスキーム
  - 不特法・特例事業スキーム(倒産隔離商品)
  - 不特法・1号事業任意組合スキーム(相続対策商品)
2. 開発型ファンドスキーム
  - ソーシャルレンディング(貸付型クラウドファンディング)
  - TMK(特定目的会社)
  - GK-TK(合同会社+匿名組合)
3. 大家型ファンドスキーム
  - 不特法・1号事業匿名組合スキーム
4. 各スキームのメリット・デメリットの比較

**第2回** [開催日時] **2022年8月26日(金) 13:30~17:00**  
[講演会場] **明治記念館** (東京都港区元赤坂2-2-23) 商品番号 0320220806

# 不動産ファンドのパーパス・ブランディングと デジタル・マーケティング

インパクト投資を加速させるクラファン/STOなど最新デジタル技術までを徹底解説



- ◆ クラウドファンディングを検討する企業の経営者、実務家
- ◆ パーパスに根差したファンド戦略を策定したい経営者、実務家
- ◆ デジタル・マーケティングの活用方法を学びたい経営者、実務家

本講座は、FTKに基づいたビジネス展開を目指す企業を対象に、不動産ファンドのマーケティングに関する法規制や伝統的マーケティング戦略のフレームワーク、電子取引業務(クラファン)におけるデジタル・マーケティング活用に関する最新論点を解説。さらに不動産投資分野でも、SDGs/ESG分野へのインパクト投資が注目されていることから、不動産ファンドのパーパス・ブランディングの最新動向について解説します。

■講演内容■ ※途中休憩を挟みます。

## I. 不動産特定共同事業法のマーケティング規制

1. 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
2. 投資家区分に応じた「ファンド参加規制」
3. 投資家区分に応じた「広告・勧誘規制」
4. 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. 不動産ファンドのパーパス・ブランディング

1. 企業パーパス(存在意義)とインパクト投資
2. 不動産ファンドマーケティングのフレームワーク
3. PEST分析とSWOT分析
4. STP(Segmentation, Targeting, Positioning)のポイント
5. 4P(Product, Price, Place, Promotion)のポイント

## III. 不動産ファンドとデジタル・マーケティング

1. デジタルエコノミー時代における5A購買行動モデル
2. ペルソナ設定のポイント
3. アフィリエイト広告活用のポイント
4. データドリブンマーケティング活用のポイント
5. セキュリティトークンオフリング(STO)活用のポイント
6. アジャイル・マーケティング活用のポイント

## IV. 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

1. 電子取引業務ガイドラインの概要
2. 整備すべき社内体制と社内規程
3. 申請書(第6面)の記載ポイント
4. システム開発業者選定のポイント

**第3回** [開催日時] **2022年9月22日(木) 13:30~17:00**  
[講演会場] **明治記念館** (東京都港区元赤坂2-2-23) 商品番号 0320220903

# 不動産特定共同事業(FTK) 実務のすべて

業務フロー構築、ファンド組成、内部監査までFTK実務を徹底解説



- ◆ 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

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業務フロー(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)、FTKファンドの組成、内部監査の方法まで、FTK実務のすべてを解説します。

■講演内容■ ※途中休憩を挟みます。

## I. 不動産ファンド法規制の全体像

1. 不動産ファンド『業規制』の全体像
  - 不特法と金商法の比較
2. 不動産ファンド関連規制の概要
  - 金融サービス提供法(金サ法)
  - 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

1. 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
2. 広告・勧誘
  - 広告規制/事業実施時期の制限/勧誘規制
3. 申込審査
  - 適合性の原則/犯収法対応/反社チェック
4. 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
5. 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

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

## IV. FTK内部監査の実務

1. 内部監査の定義と役割
2. FTK内部監査の全体像と実施プロセス
3. FTK内部監査の実例解説(利害関係人取引に対する監査を例に)