

不動産特定共同事業 (FTK) 講座 <第1回> 不動産「小口化」事業開発と スキーム解説 [基礎講座]

3/1
金
13:30~17:00
会場 ● 東京ガーデンパレス
(東京・御茶ノ水)

改正金商法下のSTO規制、 ホテルNFT/DAO化も徹底解説!

不動産ファンド法規制の全体像 / 不動産ファンドのビジネスモデル /
ビジネスモデルに適したスキーム選択 / ホテル小口化の最新手法

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
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
東京都行政書士会中央支部 不動産金融特別委員会 委員長



ご案内

不動産ファンド事業を含む「小口化」事業参入にあたっては、法規制全般を理解したうえで、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。

本セミナーは、不動産特定共同事業法と金融商品取引法の全体像と、これらの法律に基づく各種スキームとビジネスモデルについて整理します。さらに、FTKのセキュリティ・トークン・オフアリング (STO) を検討する際に必要となる、昨秋の臨時国会で成立した改正金融商品取引法下の新しいSTO規制や、低リスク・高収益のホテル事業展開を可能とする「ホテル会員権小口化」「コンドミニアム (区分所有) ホテル」といった小口化手法を、ファンド法規制の観点から考察するとともに、ホテル宿泊権を非代替性トークン (NFT) や分散型自立組織 (DAO) といった、最新テクノロジーを活用して小口化販売する最新手法についても解説いたします。

開催概要

開催日時 **2024年3月1日 (金) 13:30~17:00**

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 **55,000円 (1名様 / 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、
48,400円 (1名様につき / 消費税及び地方消費税を含む)
※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 ぬ利彦ビル南館 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。

お問合せ先 / 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099 (直通)

下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。
ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)



- お申込み方法
 - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号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」を郵送いたします。
 - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名前刺1枚」と共にお渡ください。
- 参加費のお支払について
 - 【インターネットでのお申込み】
 - ・弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済が銀行振込への選択が可能です。なお、クレジット決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
 - 【FAXでのお申込み】
 - ・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「代理者のお名前刺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 (お振込済みの場合)」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3,000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。
 - ・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、使用の際に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。
 - ・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。

参加申込書

不動産特定共同事業 (FTK) 講座 <第1回> 不動産「小口化」事業開発とスキーム解説 [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)	
TEL. ()		●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>	
●出席者名① (フリガナ)		●ご担当者名 ()	
●E-MAIL		●所属部署・役職名	
●出席者名② (フリガナ)		●所属部署・役職名	
●E-MAIL			

参加 対象

- 不動産特定共同事業のライセンス取得を検討する事業者の方
- 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
- ホテル小口化販売手法、ホテル宿泊権のNFT/DAO化手法を知りたい方

セミナープログラム

13:30~17:00 ※途中休憩を挟み進行いたします。

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)
- 改正金商法とFTKトークン規制

II. 不動産ファンドのビジネスモデル

1. デ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. 「デベロッパー×大家」モデルのメリットと可能性

III. 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

IV. ホテル小口化の最新手法

1. 3つのホテル小口化販売スキーム

- 合同会社社員権スキーム
- ホテル会員権スキーム(不動産共有持分販売)
- コンドミニウムホテルスキーム(区分所有権販売)

2. ホテル宿泊権の小口化販売スキーム

- ホテル宿泊権のNFT化
- ホテル宿泊権のDAO化&暗号資産販売

3. ホテルオペレーターH社の事例(ホテル会員権 vs ファンド活用)

講師



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
(一社)不動産特定共同事業事業者協議会
アドバイザー

東京都行政書士会中央支部
不動産金融特別委員会 委員長

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月より国土交通省設置『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、23年6月より東京都行政書士会中央支部・不動産金融特別委員会委員長に就任。

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8月号)等での連載多数。