

小規模不動産特定共同事業「業務管理者講習」の概要

(一財)日本ビルディング経営センターでは、2019年5月に小規模不動産特定共同事業への登録の資格要件にあたる「主務大臣が指定する小規模不動産特定共同事業に関する実務についての講習」に該当する業務管理者講習の指定を受けました。今年度も引き続き、下記要領で業務管理者講習を実施いたします。

業務管理者講習の内容

業務管理者講習は「ビル経営管理講座」および「小規模不特講座」で構成されています。

双方の修了要件を満たすことが業務管理者講習修了には必要となります。

小規模不特講座の概要 (予定)

申込受付期間 2021年9月1日～10月31日

履修期間 2021年10月1日～2022年3月31日

受講対象者 2019～2021年度ビル経営管理講座を修了した者
ビル経営管理士

受講料 27,000円 (税込)

修了要件 ①Web 講義の受講 ②ワークショップ参加
③修了試験の合格 により、修了となります。

申込方法 当センター HP からお申込みください。

講座内容

テキスト：①『概要編』、②『法務編』、③『税務編』、④『クラウドファンディング編』、⑤『アセットマネジメント実務編』のテキスト (電子ブック版:専用アプリへのダウンロードができます)

Web講義：テキスト執筆者等により学科内容を解説・補足したWeb 講義 (動画コンテンツのダウンロードはできません。)

ワークショップ：オンライン開催 (2022年2月25日(金)～3月5日(土))

修了試験：カメラ付きPCによるオンライン試験(約1時間)を実施 (2022年3月6日(日) 11:00～12:00)。

2021年度業務管理者講習スケジュール (予定)



小規模不動産特定共同事業とは

- 小規模不動産特定共同事業とは、投資家から出資を募り、不動産取引から得られる収益を分配する事業のことです (出資額等に上限あり)。
- 具体的には、投資家から出資を募り、調達した資金をもとに運用の対象となる不動産 (賃貸住宅や古民家、オフィスビル等) の取得や改修工事等を行います。その後、賃貸事業や売却等を行い、そこから得られる収益を投資家に分配する事業となります。
- 小規模不動産特定共同事業を活用することにより、これまで自己資金や銀行からの借入のみで事業を行っていたときと比較して、資金調達手法が増えるため、より多くの事業を行ったり、また、以前は実現できなかったような事業もできる可能性があります。

小規模不動産特定共同事業のスキーム



本講習の位置づけ (受講者のメリット)

本講習を受講することで、小規模不動産特定共同事業者登録要件の一つである、業務管理者に求められる条件を満たすことができます。

(小規模第1号事業の登録要件)

資本金	1,000万円
純資産	純資産 \geq (資本金又は出資の額 \times 90/100)
免許	宅地建物取引業の免許を受けていること
業務管理者の設置	以下の(ア)及び(イ)の要件を全て満たす従業者を、事務所ごとに1人以上設置していること。 (ア) 宅地建物取引士であること (イ) 以下のいずれかを満たすこと ①不特事業に係る3年以上の実務経験 ②主務大臣が指定する不動産特定共同事業に関する実務についての講習の受講 ③登録証明事業による証明 (ビル経営管理士・公認不動産コンサルティングマスター、不動産証券化協会認定マスターのいずれか)

本講習を修了した方は、この条件を満たすことになります。

◆2021年度小規模不特講座の流れ

- 1 2021年度小規模不特講座は、9月初旬にビル経営管理講座修了予定者等から申込みを受け付けます。
- 2 10月初旬から Web 講義を受講していただきます。
- 3 2022年2月下旬～3月初旬にオンライン開催されるワークショップに参加していただきます。
- 4 修了試験に合格し、他の修了要件を全て満たせば修了となります。

講座内容と講師（テキスト合計142頁、Web講義合計約4時間30分）

①概要編：長島・大野・常松法律事務所 弁護士 宮城 栄司 氏

- ▶小規模不動産特定共同事業とは
- ▶小規模不動産特定共同事業の種類と各種事業概要

②法務編：牛島総合法律事務所 弁護士 塩谷 昌弘 氏

- ▶小規模不動産特定共同事業における業務管理者の役割
- ▶小規模不動産特定共同事業に係る契約の締結等の業務
- ▶電子取引業務を行う場合の留意点
- ▶その他の法務・法令上の留意点

③税務編：株式会社さくら総合事務所

公認会計士・税理士 代表取締役 中村 里佳 氏／取締役 林 健二 氏

- ▶事業者側の会計・税務
- ▶投資家側の会計・税務

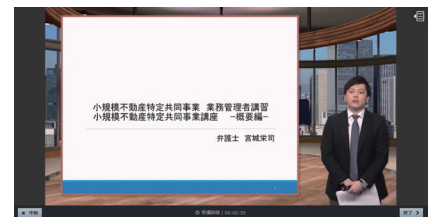
④クラウドファンディング編：ミュージックセキュリティーズ株式会社

執行役員チーフ・リーガル・オフィサー 弁護士 山辺 紘太郎 氏

- ▶不動産特定共同事業におけるクラウドファンディング
- ▶不特法の電子取引業務ガイドラインについて

⑤アセットマネジメント実務編：株式会社インテリックス ソリューション事業部長 杉山 憲三 氏

- ▶運用計画の策定に関する実務
- ▶資金調達・不動産取得・運用の実施
- ▶事業の完了に関する実務



ワークショップの概要（約5時間30分）

- 「不特事業の実務」不特事業に関する登録事業や業務運営を行う上での注意点を説明し、実務の流れについて解説
- 「事業計画の策定」収支シミュレーション方法について解説した後、施設運営の収支シミュレーションを各自作成（これ以降、PCによる実作業を予定、PCは当センターにて用意）
- 「スキームの想定」スキームについて検討方法を解説した後、金融機関調達、優先劣後構造の採否を含めたスキームを仮決め
- 「ファンド分配シミュレーション」シミュレーションシートを作成を解説した後、ファンドのキャッシュフローをシミュレーション
- 「年次レポートの作成」年次レポート内容を例示して説明した後、与えられたフォーマットに添い、投資家向け年次レポートを作成
- 年次レポートの仕上げ

修了試験の概要（約60分予定）

Web 講義およびテキスト内容（上記①概要編～⑤アセットマネジメント実務編）の習得を確認するため、択一および記述式問題（20問程度）をカメラ付き PC によるオンライン試験で実施