

小規模不動産特定共同事業「業務管理者講習」の概要

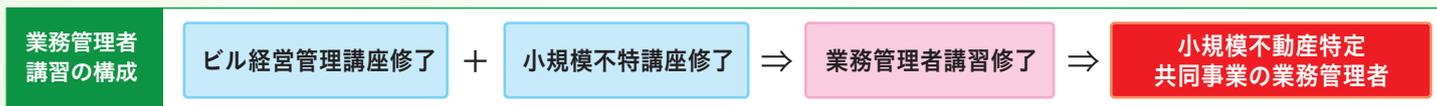
(一財)日本ビルディング経営センターでは、2019年5月に小規模不動産特定共同事業への登録の資格要件にあたる「主務大臣が指定する小規模不動産特定共同事業に関する実務についての講習」に該当する「業務管理者講習」の指定を受けました。今年度も引き続き、下記要領で業務管理者講習を実施いたします。

「小規模不特講座」と「ビル経営管理講座※」で、小規模不動産特定共同事業の業務管理者登録資格要件に該当する「業務管理者講習」が構成されています。

ビル経営管理講座修了者が小規模不特講座を修了することにより、業務管理者講習修了となり、小規模不動産特定共同事業の業務管理者に求められる人的要件を満たすことになります。

したがってビル経営管理士資格をお持ちでない方でも、ビル経営管理講座及び小規模不特講座を修了すれば、小規模不動産特定共同事業の業務管理者になることができます。

※ビル経営管理講座パンフレットを参照



2020年度小規模不特講座の概要 (予定)

- 申込受付期間** 2020年9月1日～10月31日
- 履修期間** 2020年10月1日～2021年3月31日
- 受講対象者** 2020年度ビル経営管理講座を修了した者
※ビル経営管理士が受講することも可能です。
- 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** センターHPからお申込みください。

- 講習内容**
- 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)
※詳細は裏面をご覧ください。
- 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:** 集合研修(1日<9:30～16:00)を東京で開催。併せて、修了試験(約1時間)を実施。

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、または、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)

不動産特定共同事業を行うには、不動産特定共同事業法により『事務所ごとに一人以上の「業務管理者」を設置すること』が求められています。ビル経営管理士は「業務管理者」の要件を満たしています。

小規模不動産特定共同事業を行う場合には、小規模不動産特定共同事業に限定された「業務管理者」の設置で小規模不動産特定共同事業を行うことができます。

(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。

お問合せ先



一般財団法人 日本ビルディング経営センター
https://www.bmi.or.jp/

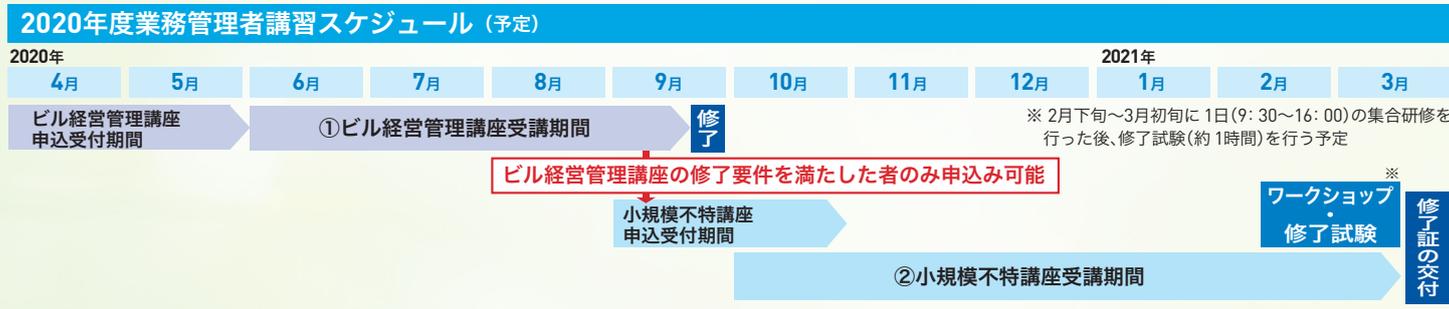
〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル8F837区

電話 03-3211-6771(代)

Eメール course_info@bmi.or.jp

◆2020年度小規模不特講座の流れ

- 1 2020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 2021年2月下旬～3月初旬の1日にワークショップに参加していただきます。
- 4 ワークショップ後の修了試験に合格し、Web講義を全て受講すれば修了となります。



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(不動産特定共同事業法について、小規模不動産特定共同事業の創設の背景、不動産特定共同事業及び小規模不動産特定共同事業の概要)
- ▶小規模不動産特定共同事業の種類と各種事業概要(小規模第1号事業について、小規模特例事業について)

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(不動産特定共同事業契約、小規模不動産特定共同事業で取扱う契約の種類、業務委託契約について)
- ▶電子取引業務を行う場合の留意点(電子取引業務を行うための業務管理体制、情報通信の技術を利用する場合の業務管理者による記名押印に準じた措置)
- ▶その他の法務・法令上の留意点(その他の法務、法令上の留意点、関連する法律等)



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(不動産特定共同事業法及び関係法令での会計・税務に関する規定、会計・税務の事業類型別比較及び関係する収入と支出、税金の種類別の会計・税務の留意点)
- ▶投資家側の会計・税務(法人投資家の会計・税務、個人投資家の会計・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(クラウドファンディングの概要、クラウドファンディングに対応した不特法の整備について、電子取引業務について)
- ▶不特法の電子取引業務ガイドラインについて(目的、適用対象、適用時期、総則、商号等の表示、電子情報処理組織の管理、適切な審査、クーリング・オフ、定期的な情報提供、重要事項の閲覧、分別管理の徹底及び金銭の預託)

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(対象不動産の選定、対象不動産の調査(デューデリジェンス)の実施、スキームの策定、資金調達計画の策定、運用期間・期中運用計画の策定、配当方法・事業者報酬の検討、出口戦略の検討)
- ▶資金調達・不動産取得・運用の実施(広告・投資家への勧誘、対象不動産の取得、期中運用)
- ▶事業の完了に関する実務(対象不動産の売却先の探索、対象不動産の評価、売却条件の交渉、対象不動産の売却、清算(出資金の払い戻し、対象不動産売却後の損益分配の実施)、小規模不動産特定共同事業の終了)

ワークショップの概要 (9:30～16:00 約 5 時間 30 分 予定)

- 「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の作成を解説した後、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 (16:30～17:00 約 60 分 予定)

ワークショップ終了後、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)による修了試験を実施