

大口NEWS

～平成21年4月号 Vol. 9～

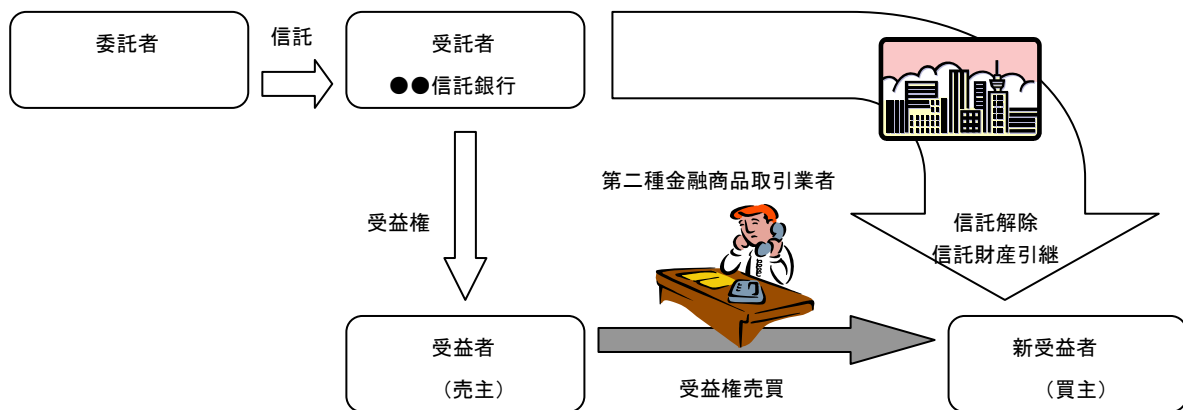
こんにちは。
いよいよ春ですね♪不況でいいニュースがあまりないといいますが、新入生や新入社員を目にすると微笑ましく、まだまだ自分もがんばらなくちゃ！と思いますよね。
今回は不動産業界で大きなビジネスチャンスを得る可能性のある『第二種金融商品取引業』についてご案内したいと思います。

第二種金融商品取引業(不動産信託受益権売買の媒介 等)

第二種金融商品取引業とは？

“「不動産業」と「金融商品」???” とあまりピンとこない感じがしますが、「不動産の証券化」「資産流動化」という言葉は耳にするようになって久しいと思います。巷には、少し前のミニバブル期にファンドがらみで受益権化された不動産が溢れています。不動産取引に占める信託受益権の割合は、3割を超えるとも言われているそうです。

不動産の登記簿謄本を法務局で取って、所有権に関する登記事項欄に『信託』『受託者 ●●信託銀行』『信託目録△△号』とあるのがこれにあたります。受益権化された不動産は実物不動産として売買取引はできず、信託受益権の売買という形式をとることになります。(信託を解除し実物不動産に戻してから売買取引をすることも勿論可能ですが、瑕疵担保責任や諸税負担の所在問題等があり、実務上は、売主は受益権を買主に譲渡してから信託解除することを求めてくる場合が一般的です。)



不動産証券化の進展に伴い、平成16年に【信託業法】が改正され、信託受益権の販売またはその代理・媒介をするには『信託受益権販売業』の登録が必要となりました。そうです！宅建業者では受益権化された不動産取引の媒介をすることができなくなったのです!!! 信託受益権販売業者は金融庁の監督下におかれ、財産的要件・人的要件等を厳しくチェックされるようになりました。

その後、平成19年に証券取引法を改組することにより、金融商品を横断的に規制する法律として【金融商品取引法】が施行され、信託受益権はみなし有価証券として金融商品と位置づけられ、同法の規制を受けることになりました。

金融商品取引業のうち、第一種金融商品取引業は、伝統的な有価証券に係る業務で、既存の証券会社が行う業務です。信託受益権等のみなし有価証券を扱う（売買、売買の媒介・取次ぎ・代理等）者は『第二種金融商品取引業者』とされ、信託受益権販売業者は第二種金融商品取引業者に移行しました。

第二種金融商品取引業者の業務とは？

金融商品取引法には不動産業界では馴染みのない [デリバティブ] [オプトイン] [適格投資家] etc の用語が頻出していますが、金融商品とはいえ受益権化された不動産の売買取引は、従来から宅建業者が行ってきた媒介とほぼ同じ流れで進みます。以下は、第二種金融商品取引業者が不動産信託受益権の媒介業務を行う際に義務づけられている手続の一部です。

- ◎ 適合性の確認・・・投資家（顧客）の保護に欠ける取引でないかの確認をします。投資家をプロ・アマに区別し、それぞれに相応しい説明や書面交付の対応をします。
- ◎ 契約締結前書面の交付・・・宅建業法上の重要事項説明書に代わるものですが、金融商品・信託に特有の記載事項があります。
- ◎ 契約締結時書面の交付・・・売買契約締結時に顧客に別途交付する書面です。金融商品・信託に特有の記載事項があります。
- ◎ 取引残高報告書の交付・・・4半期ごとに顧客に取引履歴等の報告をします。

“やっぱりちょっと難しそう・・・”と今まで受益権化された不動産の取引に二の足を踏んでこられたり、“せっかくのおいしい仕事を持っていかれた・・・”と受益権化された不動産の媒介を金融会社に横取りされたご経験、おありではないでしょうか???

毎々大口 NEWS で関連会社の営業もこっそりさせて頂き恐縮していますが（笑）、今回は大々的にセールスさせていただきます♪♪

弊所に併設しています信託会社は、第二種金融商品取引業者として近畿財務局の登録を受けており、宅建業者様とジョイントで証券化された不動産の媒介業務の実績もございます。

これからの不動産業界を生き抜くためには『信託』『証券化』は避けて通れないと、所長の大口が数年前から着実に準備を始め、ノウハウを蓄積してまいりました。法律そして信託のプロとして、皆様の新たなビジネスチャンスにつなげるお手伝いをしたいと思っております。

お気軽にご照会いただけましたら幸いです。

～本内容についての詳細は、弊所までお問い合わせ下さい。～

<お問合せ先>

〒541-0046 大阪府中央区平野町二丁目6番11号 大口司法書士事務所
TEL : 06-6222-6565 FAX: 06-6231-3844 E-mail: ookuchi.step21@bridge.ocn.ne.jp
ホームページ : <http://www//ookuchi-step21.jp>

今回のテーマは、基本に戻って『司法書士の立場から見る不動産取引』を予定しています。

大口 NEWS は大変好評頂き喜んでおります。ますますバリューアップ目指します☆

（作成者：木下）