

[ 書 評 ]

# 基礎からわかる 不動産信託受益権取引の実務

評者

石田 達也

一般社団法人不動産証券化協会  
市場基盤ディビジョン 統括ディビジョン長  
(ARES マスター M1405900)

不動産証券化スキームにおいては、現物不動産以上に不動産信託受益権での売買取引が一般的ですが、不動産信託受益権はみなし有価証券であるため、宅地建物取引業法ではなく金融商品取引業法の定めに従って売買取引を行うことになります。取扱いができるのは、宅地建物取引業者ではなく第二種金融商品取引業者であり、誤って取扱うと法令違反となります。このことを知っていても見た目は同じ不動産であるため、取引に際しては宅地建物取引業法に基づく手続きを確実に行えば問題ないと思いがちですが、根拠法令が違うということは異なった内容を求められています。現物不動産売買におけるルールと不動産信託受益権売買におけるルールが、少しずつ異なっているために、混乱をきたしている実務現場の方が多いと聞き及んでいます。

このルール違いによるモヤモヤ感を払拭してくれるのが本書です。内容を見ると、不動産信託受益権とは何かから始まり、売買取引の際の信託受益権の譲渡や終了、現物不動産取引との違いなどが記されています。金融商品取引法については行為規制などについて、全ての顧客をプロかアマか判別しなくてはならない特定投資家制度や、顧客の知識・経験・財産状況・契約目的に照らして不当な勧誘や投資者保護に欠けることがないようにしなければならない適合性の原則など、不動産業者には分かりにくいところが、丁寧に解説されています。金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律など取引に関係してくる法律についても触れられています。

実務の手順としては、売主か買主か仲介者かを整



著 者：衣川 信行  
発 行 所：(株) 中央経済社  
発行年月：2025年2月  
販売価格：2,970円(税込み)

理し、受益権の取引が1回目か2回目以降になるかによって手順が異なることを踏まえ、フロー図と文章で詳しく解説しており、業者登録の進め方や業者として義務付けられている事業報告や各種届出についても触れられていて、金融庁が求める高いレベルのコンプライアンス態勢構築のポイントについて解説されています。加えて実務者に必要な知識として、不動産証券化の内容や仕組みについても述べられています。

著者は、大手不動産流通会社で仲介営業などを担当し、後に自主規制団体である第二種金融商品取引業協会で不動産信託受益権関係を担当した経歴をお持ちです。実務者側と規制管理側の双方の視点を踏まえ、実務現場の方々の理解が進みやすいよう、図や表を多く用いてわかりやすく書かれており、不動産信託受益権取引に携わる方々に是非お読みいただきたい一冊となっています。