

大好評セミナーを  
アップデートアキュイジションだけのアセットマネージャー (AM) では投資家の信頼を得られない。  
「物件取得」「資金調達」「運用管理」「物件売却」を一気通貫して担当できてこそ、  
“信頼される不動産AM”になることができる!

“不動産AMが選別される時代”に学んでおきたい

# 不動産AM業務の [フェーズ別]法的留意点

物件取得

資金調達

運用管理

物件売却

3/27  
水

13:00~17:00

会場 ● 都市センターホテル  
講師 ● 植松 貴史氏  
暹美坂井法律事務所

**最** 近の不動産市場は、地価回復傾向がみられるものの、金利上昇や資材価格高騰など不安定な局面にあるといえます。また、労働人口減少や環境意識の高まり、働き方改革等による社会的価値観の変化により、不動産のあり方に対する意識に変化が生じています。さらに、クラウドファンディングやセキュリティ・トークンの活用などのデジタル化、投資家保護、所有者不明土地の増加といった社会・経済環境の変化に伴う金商法等の改正、リース会計、バーゼルⅢの最終化に伴うグローバルスタンダードへの適合に係る国際化のさらなる進展など、不動産投資環境に影響を与えるルールも変更されています。

このような状況下で、不動産ファンドの運営を任されたアセットマネージャー (AM) の知見・力量が一層重要性を増してきました。特に近年、国際金融センター機能の強化・資産運用立国に向けた取組みの一環として、金融業の拠点開設サポートデスクの設置活用や、海外の資産運用会社等の日本市場への参入を促すための金商法改正など、海外AM等による投資運用業への参入が促されています。一方で、個々の顧客属性に応じた誠実・公正な投資家対応が求められるなど、不動産ファンドのコンプライアンスに対する当局の姿勢は、さらに厳格なものになってくることが予想されます。したがって、これまで以上に“不動産AMが選別される”時代になってきます。

本セミナーでは、一気通貫した不動産AM業務に精通するために、法的留意点と実務上の対応を4つの局面に分けて解説します。不動産ファンドの組成・投資・運用に携わる方々ならびに金融関連等の皆様のご参加を強くお勧めいたします。

## FAX用 参加申込書 不動産AM業務の [フェーズ別] 法的留意点

会社名 (フリガナ)	貴社業種
所在地 (〒 )	振込予定日 ( 月 日 ) 当日現金支払い希望… <input type="checkbox"/> ご担当者名 ( )

TEL ( )	FAX ( )
出席者① 氏名 (フリガナ)	所属部署・役職名
E-MAIL	

出席者② 氏名 (フリガナ)	所属部署・役職名
E-MAIL	

開催日時 2024年 3月27日(水) 13:00~17:00

会場 都市センターホテル

東京都千代田区平河町 2-4-1 ☎03-3265-8211(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 57,200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

49,500円/1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む  
※テキスト代含む

主催 総合ユニコム(株) 月刊プロパティマネジメント

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

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。  
<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「お名刺1枚」と共にお渡しください。

### ●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経由でのお申込み限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード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営業日前迄にお申込み願います。
- お振込日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。

# 不動産AM業務の [フェーズ別]法的留意点



## PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

### I. 総論

- 不動産AMの免許、登録、届出等の概説
- 不動産AMに対する業規制
- 各フェーズにおける契約と必要な決議
- 不動産AMにおけるコンプライアンス・行政処分
- パーゼルⅢの最終化の影響
- ESGと不動産投資 (インパクト投資、社会的インパクト不動産など)

### II. 物件取得 (アキュジション) フェーズ

- **アキュジションの流れ**  
守秘義務契約/買付意向表明書/デューデリジェンス/売買契約
- **買付意向表明書 (LOI)**  
目的と時期/規定事項/取引条件/優先交渉権/優先交渉権侵害の認識時期の問題
- **デューデリジェンス (DD)**  
物的調査/エンジニアングレポート/不動産鑑定評価書/法的調査/外部専門家との関係における投資運用業者の責任 (AMの善管注意義務に関連する裁判例など)/第三者所有・所有者不明の物件/検査済証
- **賃貸借に対するDD**  
既存不適格/テナント調査/賃貸借契約/レントロールと個人情報保護法/建設協力金/賃料額/転賃借
- **アセットタイプによる違い**  
運営会社の有無、マスターリース、建物の特殊性/オフィス/住宅/商業/ホテル/物流/ヘルスケア/データセンター
- **売買契約**  
現物不動産、信託受益権/売主による買戻権と真正譲渡性/特に重要な表明保証/解決金と返金/手付/共有不動産の取得 (賛否を明らかにしない共有者や所在不明の共有者が存在する売主から取得する場合など。2021年民法改正)
- **その他**  
セール・アンド・リースバック、オフバランス、リース会計公開草案、適格請求書等保存方式 (インボイス制度) など

### III. 資金調達 (ファイナンス) フェーズ

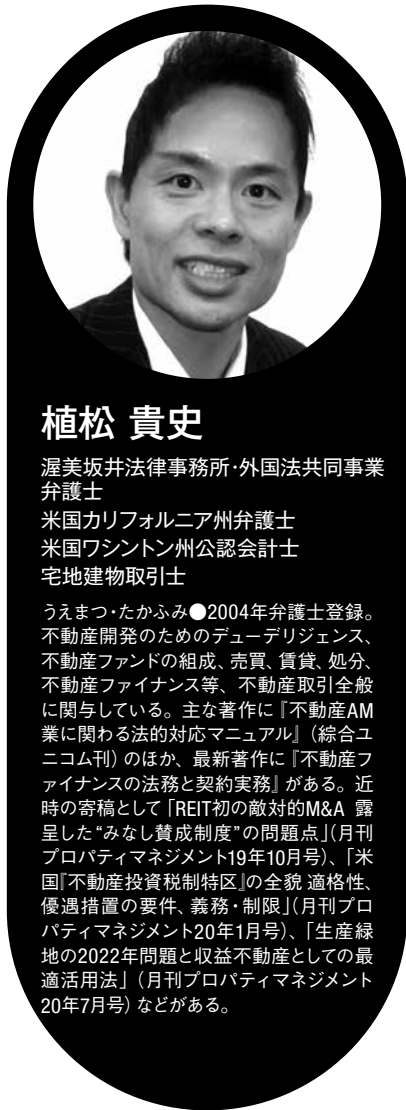
- **不動産ファンド (SPC) による資金調達**  
エクイティ募集・勧誘に対する適用法律/エクイティ募集についての金商業者への委託/デット調達に対する適用法律 (借入、社債)
- **ノンリコースファイナンス**  
ノンリコースファイナンスのアレンジメント (金商法、貸金業法)
- **デジタル化による不動産ファンドへの影響**  
(クラウドファンディングとセキュリティトークン) 募集行為に係る規制/運用に係る規制/二重構造
- **クラウドファンディング (融資型・貸付型、ファンド型・TK出資型、優先出資型) /セキュリティトークンの活用と開示規制 /セキュリティトークンに関連する2023年不特法・金商法改正**
- **ファイナンス関連契約**  
キャッシュオーバーフォール/ローン契約/DSCR (アクチュアルDSCRとストレスDSCR)
- **プロジェクト契約**  
AMに関する事項 (AM更迭事由、AM契約の解除、AMの補償義務)/スポンサー間のJV契約/主な担保関連契約

### IV. 運用管理 (アセットマネジメント) フェーズ

- **投資運用業者に対する行為規制、兼業規制**
- **利益相反**
- **態勢不備に対する制裁 (具体的事例)**
- **資産流動化計画 (ALP) の変更の要否とタイミング**
- **TMKにおける会計監査: 会計監査人の設置時期**
- **不動産ファンドの経理と実務**  
減損処理/導管性要件/減損処理の手順 (経理規程)/賃料債権に係る貸倒損失 (貸倒引当金) 基準の整備/その他の経理実務
- **定期借家契約の手続き**
- **賃料増減額請求**
- **管理責任**  
賃料人の管理責任 (修繕義務、立入点検)/信託受託者の管理責任/PMの管理責任
- **住宅管理業、サブリース、マスターリース**

### V. 物件売却 (ディスポジション) フェーズ

- **物件売却・処分**
- **運用財産相互間取引の禁止の原則**  
AMが自ら運用しているファンド間での取引禁止
- **運用財産相互間取引の禁止の例外**  
従前より認められているスポンサー同意要件/すべての権利者等の同意を得て行なう公正価額で行なう取引



## 植松 貴史

渥美坂井法律事務所・外国法共同事業  
弁護士

米国カリフォルニア州弁護士  
米国ワシントン州公認会計士  
宅地建物取引士

うえまつ・たかふみ ●2004年弁護士登録。  
不動産開発のためのデューデリジェンス、  
不動産ファンドの組成、売買、賃貸、処分、  
不動産ファイナンス等、不動産取引全般  
に関与している。主な著作に「不動産AM  
業に関する法的対応マニュアル」(総合ユ  
ニコム刊)のほか、最新著作に「不動産フ  
ァイナンスの法務と契約実務」がある。近  
時の寄稿として「REIT初の敵対的M&A 露  
呈した“みなし賛成制度”の問題点」(月刊  
プロパティマネジメント19年10月号)、「米  
国「不動産投資税制特区」の全貌 適格性、  
優遇措置の要件、義務・制限」(月刊プロ  
パティマネジメント20年1月号)、「生産緑  
地の2022年問題と収益不動産としての最  
適活用法」(月刊プロパティマネジメント  
20年7月号) などがある。

#### 本セミナー参加者の主な声

資金調達に興味があったが、各フェーズを学べたのがよかった(不動産AM)/とても充実した講演資料で、復習するうえでもありがたい(不動産PM)/物件取得から運用、売却まで一連の流れで学べて、有意義な時間であった(不動産AM)/スキーム別の違いや不動産AMの業務を体系的に理解できた(コンサルティング)/実務上の注意点を数多く学ぶことができた(不動産仲介)/レンダーに対する業務が興味深かった。網羅的に理解できてよかった(不動産保有)/これから不動産ファンドを立ち上げるうえで役立つ内容であった(不動産業)/私募ファンド関連の知見も多く得ることができた(不動産AM)/具体的事例も明示され、理解しやすかった。資料もわかりやすい(不動産業)/各フェーズにおける法的留意点がとてもよく理解できた(不動産AM)