

大好評  
につき  
追加開催

案件ごとに異なる不動産ファイナンス契約  
 投融资に携わる不動産・金融関係者が、契約書を正しく理解できるようになるために  
 ノンリコースローン活用の実務的ポイントを基礎から応用まで

7/3  
水  
13:00~17:00  
会場 ● 東京ガーデンパレス  
講師 ● 倉内 英明 弁護士  
TMI総合法律事務所



# [不動産ファイナンス]の スキーム設計と ドキュメンテーションの留意点

「ファイナンスのタームシート」と  
「信託受益権売買契約書」の雛型を特別配付

様々な事案に応じたスキーム設計上のポイントとともに、  
コベナンツや表明保証を含めた契約書の留意点を学ぶ!

不動産ファンドが利用するデット・ファイナンスは「ノンリコースローン」が基本です。

ノンリコースローンは、案件ごとにスキームやコベナンツが異なってくるため定型的な雛型は存在せず、個別に契約書を作成する必要があります。そのドキュメンテーションにあたって、融資するレンダーサイドにおいては、問題発生時に速やかにエクイティ配当を停止し、レンダー主導の売却フェーズに入れるような、実効性ある条件を設定する能力が求められます。一方、融資を受けるボロワーサイドにおいては、契約書に盛り込まれたコベナンツや表明保証を正しく理解し、厳しすぎる条件の場合には個別に交渉することも必要になってきます。

本セミナーでは、不動産ファイナンスのスキーム設計とドキュメンテーションにあたっての留意点について、多くの実績をもつ倉内英明弁護士(TMI総合法律事務所)に解説いただきます。AM会社と金融機関の皆様にとっては、基本的な考え方を再点検するとともに、実務上の最新論点を学ぶことで応用力を養うことができます。また、地域金融機関や不動産開発・建設・PM会社、ならびに不動産を所有する一般事業会社の皆様においても、不動産ファイナンスを基礎から学べる実務講座としてお勧めいたします。

## FAX用 参加申込書 [不動産ファイナンス]のスキーム設計とドキュメンテーションの留意点

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7月3日(水) 13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス  
東京都文京区湯島1-7-5 ☎03-3813-6211(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  
 (テキスト代を含む)

主催 総合ユニコム(株)/月刊プロパティマネジメント

◆法律事務所所属の方のご参加はご遠慮願います。

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]

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

### ●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」と共にお渡しいただきます。

### ●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営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込み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て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。



# [不動産ファイナンス]のスキーム設計とドキュメンテーションの留意点

※法律事務所所属の方のご参加はご遠慮願います。

## PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

### I. スキーム設計の基本的な考え方

- **GK-TKとTMKの比較**  
AMの許認可(投資運用業と投資助言業)/税負担の軽減/GK-TKを利用するケース、TMKを利用するケース
- **GK-TKスキームの特徴と留意点**  
信託受益権の場合(投資助言業と匿名組合性の論点)/現物不動産の場合(不動産特定共同事業法、適格特例投資家限定事業)
- **TMKスキーム(現物)の特徴と留意点**  
配当金の損金算入要件、配当回数制限/必要な当事者(社債引受人、財務代理人等)/スケジュール作成上の留意点(業務開始届出と資産流動化計画)/売買契約の締結日に手付金・売買代金を支払う方法/TMKによる追加取得の制限
- **TMKスキーム(信託受益権)の特徴と留意点**
- **TMKスキームにおける現物不動産と信託受益権の比較**  
スケジュール上の考慮/AMの許認可
- **AM会社を設立して、まず取得する許認可は**

### II. スキーム設計の応用

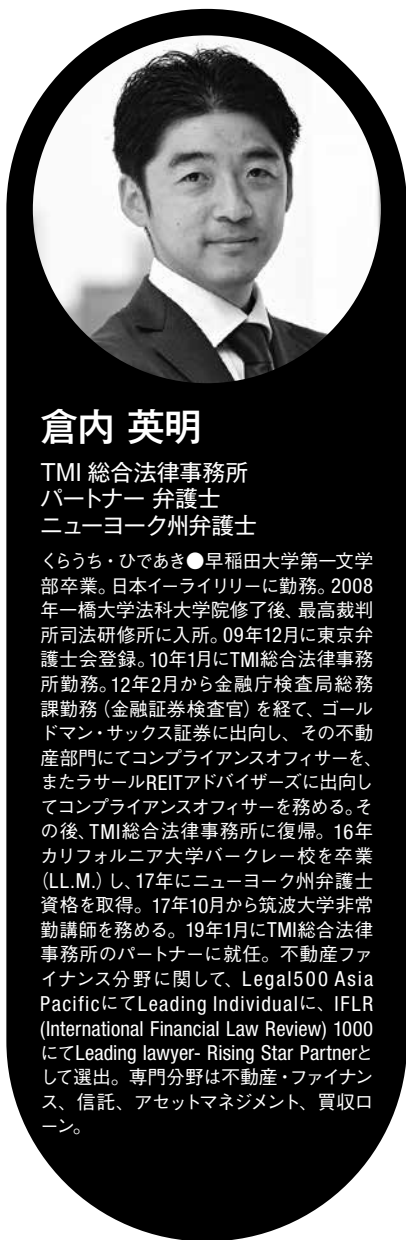
- **TMK開発型の投資スキーム**
- **フォワードコミットのタイミング**
- **TMKの留意点**
- **レジファンドの組成**
- **課税/免税の2つのSPCに分けるケース**
- **TMKから、GKにTK出資するケース**
- **シングルアセットvsマルチアセット(ポートフォリオ案件の留意点)**
- **リースバック+REITブリッジ+劣後出資(真正売買の観点も含めて)**
- **信託ABLスキームを利用したシニア・メザニン構成**
- **物件追加取得型スキーム**
- **信託内借入れスキーム**

### III. ドキュメンテーションの基本的な考え方

- **ノンリコースローンの基本条件**  
金利と借入期間(基本期間とテール期間)/消費税ローン/財務コベナンツ(DSCRテスト、LTVテスト)/複数物件の場合のリリースプライス設定
- **担保パッケージ**  
担保権の設定パターン(社員持分質権、受益権質権、停止条件付抵当権など)
- **CP/表明保証/コベナンツ/失期事由**  
それぞれの概念と典型例/それぞれの関係性(違反の効果)/開発型案件のCP設計/表明保証[重要な]「知り得る限り」への限定/コベナンツ違反の効果
- **配当停止事由、強制期限前弁済事由と強制売却事由の設計**
- **ウォーター・フォールトリザーブ**
- **賃貸借契約の位置づけ**

### IV. ドキュメンテーションの実務的論点

- **物件追加取得型のファイナンス・スキーム**
- **メザニンレンダーが入る場合の留意点**
- **課税/免税の2つのSPCに分けるケース**
- **TMKから、GKにTK出資するケース**
- **アセットタイプごとの相違点**  
オフィス:テナント数に応じて、賃貸借契約の締結にレンダー承諾/レジデンス:マスターレシーに賃貸住宅管理業法による登録が必要/ショッピングモール:テナント契約の構成によるドキュメンテーションへの影響/物流施設:シングルテナントかマルチテナントか/ホテル:賃貸借契約・運営委託契約(MC)によるドキュメンテーションへの影響
- **信託受益権売買契約(またはLOI)のポイント**
- **賃貸借契約のポイント**
- **サブスクリプション・ファイナンス**  
サブスクリプション・ファイナンスの全体像、スキーム例/担保・責任財産



## 倉内 英明

TMI 総合法律事務所  
パートナー 弁護士  
ニューヨーク州弁護士

くらうち・ひであき●早稲田大学第一文学部卒業。日本イーライリリーに勤務。2008年一橋大学法科大学院修了後、最高裁判所司法研修所に入所。09年12月に東京弁護士会登録。10年1月にTMI総合法律事務所勤務。12年2月から金融庁検査局総務課勤務(金融証券検査官)を経て、ゴールドマン・サックス証券に就任し、その不動産部門にてコンプライアンスオフィサーを、またラサールREITアドバイザーズに就任してコンプライアンスオフィサーを務める。その後、TMI総合法律事務所に戻り、16年カリフォルニア大学バークレー校を卒業(LL.M.)し、17年にニューヨーク州弁護士資格を取得。17年10月から筑波大学非常勤講師を務める。19年1月にTMI総合法律事務所のパートナーに就任。不動産ファイナンス分野に関して、Legal500 Asia PacificにてLeading Individualに、IFLR(International Financial Law Review) 1000にてLeading lawyer- Rising Star Partnerとして選出。専門分野は不動産・ファイナンス、信託、アセットマネジメント、買収ローン。

お問合せ先

## 総合ユニコム(株) 企画事業部

〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2  
ぬ利彦ビル南館6階  
☎03-3563-0099(直通)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

### 前回セミナー(2023年10月開催)参加者の主な声

実務に即した説明でとてもわかりやすかった。応用部分は復習したい(金融機関)/各スキームの特徴や留意点を改めて学べて、とても勉強になった(不動産業)/参考書や実務解説書よりもかみ砕いた説明で、理解しやすかった(不動産AM)/講師の話方が聞きやすかった。改めて契約書のコベナンツを確認したい(不動産業)/とても実務に直結した内容だったので、テキストを常に手元に置いておきたい(不動産業)/アセットタイプごとのファイナンス契約の留意点がとても参考になった(金融機関)/レンダー対応の実務など、体系的に学習できて満足した(不動産AM)/実際の経験に基づいた事例での説明で、非常にわかりやすかった(不動産AM)/テキストには掲載されていない行間のコメントがとても参考になった(不動産開発)/レンダー、ポロワー双方の視点からの論点説明で、理解が深まった(ネット不動産サービス)