

需要高まるデータセンターの契約交渉のポイントや、セカンダリー取引における留意点をわかりやすく解説!

# データセンター(DC)の法的留意点と契約実務研究

- ▶ DCの事業構造と許認可・規制法…最新動向、事業スキーム、開発の検討事項、許認可・規制法、リスク分析、等
- ▶ DC特有の投資ストラクチャー…J-REITにおける留意点、投資ストラクチャー別(TMK、GK-TK等)のポイント、等
- ▶ プロジェクト関連契約の留意点…テナント契約、設計・施工契約、PM契約、電力調達、土地利用権設定契約、等
- ▶ ファイナンス調達の考え方とローン契約のポイント、セカンダリー取引の留意点

## ご案内

データ通信量の急増を背景にデータセンター(DC)の開発需要が高まっています。開発にあたっては、DC特有の事業構造や許認可・規制法への理解のほか、立地条件や市場動向を踏まえた事業(コロケーション型、ホスティング型、クラウド型等)の検討が求められています。さらに、開発段階からテナントが要望するハードやスペックを取り入れなければならない場合もあることから、他アセットとは異なるテナントとの契約交渉など、DC特有の法的留意点を学ぶことが肝要です。

本セミナーは、DC事業に精通した**蓮本哲弁護士**(森・濱田松本法律事務所)をお招きし、まずDC特有の事業構造や許認可・規制法を整理したうえで、開発にあたって検討すべき点を解説。次に、DC事業における「投資ストラクチャー」の考え方について、TMK、GK-TK等の投資ストラクチャー別に解説。さらに、開発における主要な「プロジェクト関連契約」(テナント契約、設計・施工契約、PM契約、土地利用権設定契約等)のポイントや、「ファイナンス」(ファイナンス調達、ローン契約)の考え方、そして近時取引件数が増えている「セカンダリー取引」についても詳細いたします。

## 開催概要

- 開催日時 **2026年6月2日(火) 13:30~17:00**
- 会場 **都市センターホテル**  
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 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)  
※テキスト代を含む。
- 主催 **総合ユニコム株式会社**  
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代) FAX. 03-3563-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、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。

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.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の該当セミナーの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」と共にお渡しく下さい。
- 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経由でのお申込みに限り、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。

## 参加申込書

### データセンター(DC)の法的留意点と契約実務研究

●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. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

# データセンター(DC)の法的留意点と契約実務研究

## セミナープログラム

13:30~17:00 (※途中休憩を挟みながら進めさせていただきます)

### I. データセンターの事業構造

- データセンターとは
- データセンターの主要な設備
- 提供されるサービスと事業スキーム
  - ・ 事業構造(コロケーション型、ホスティング型、クラウド型、等)
- 検討時におさえておくべき特徴
- データセンター事業の最新動向

### II. データセンター事業の許認可・規制法

- データセンターに関わる許認可・規制法
- 外為法(外国為替及び外国貿易法)
- その他必要となる届出

### III. データセンター事業の投資ストラクチャー

- 投資ストラクチャーの基本理解
- J-REITにおける留意点
- 各ストラクチャーの留意点と特徴
  - ・ TMKスキーム
  - ・ GK-TKスキーム
  - ・ 特例事業(GK-TK)
  - ・ 適格特例投資家限定事業(GK-TK)
- 各ストラクチャーの比較

### IV. データセンターの関連法務とファイナンスの考え方

- プロジェクト関連契約の概要
- 主要なプロジェクト関連契約のポイント
  - ・ 利用者(テナント)との契約
  - ・ 設計・施工契約
  - ・ PM契約
  - ・ 土地利用権設定契約
- ファイナンス調達のポイント
  - ・ プロジェクトファイナンスの概要と特徴
- ローン契約のポイント
- プロジェクト関連契約特有の規定
- セカンダリー取引の留意点

### V. 今後の課題と事業展望

## 講師プロフィール



### 蓮本 哲 (はすもと さとる)

森・濱田松本法律事務所  
弁護士 パートナー

2007年慶應義塾大学法学部政治学科卒業後、08年弁護士登録。13~14年まで大手証券会社に出向。15年ペンシルバニア大学ロースクール修了、Wharton Business Law Certificate取得。15~16年までSlaughter and May法律事務所(ロンドン)に出向。2025年ALB JapanにおけるDealMaker of the YearのWinner。Chambers Asia-Pacific、RealEstateLaw Experts、Asialaw Client Service Excellence、Best Lawyers®等各媒体において不動産分野を中心に受賞。

主な業務分野として、国内外の不動産・プロジェクトファイナンス取引に多数関与。投資案件、取得案件、開発案件のほか、M&AやCMBS等が絡む複雑なストラクチャリングを要する不動産取引についてもアドバイスをこなす。近時は、国内のデータセンター・ホテル等へのオペレーショナルアセット投資や、米国・豪州不動産の投資案件等を中心に活動している。

主な論文に、「Chambers Global Practice Guide Real Estate 2025-Japan Chapter」、「米国不動産投資におけるファイナンスの概説」(ARES不動産証券化ジャーナルVol.57、2020年)、「データセンターに関する不動産投資の概説」(ARES不動産証券化ジャーナルVol.52、2019年)、「Latest Practice Trends in Japan's Data Center Market」(ALB ASIA 2026年1・2月合併号)等がある。

## セミナー参加者の主な声

- 詳細かつ具体的な説明で、事業について体系的に理解することができて満足(総合不動産)
- 海外企業の考え方や配布資料に書いていない補足も多くて、理解が深まった(デベロッパー)
- データセンターの全体構成がわかりやすく纏められていて、有意義だった(AM)
- 資料・講義ともに大変充実しており、勉強になった(建設)
- データセンターの関連法務や論点が広くカバーされており、満足度が高い(信託銀行)
- 非常に網羅的なお話でわかりやすかった(AM)