

大好評につき
追加開催

各種契約やドキュメンテーション・届出、ストラクチャー組成など、
不動産アセットマネジメント(AM)業務に関わる法的留意点を横断的に学ぶ。

コロナ禍がもたらした不動産AM業への影響や不動産クラウドファンディング、
賃貸住宅管理業法、近時の金商法改正など最新情報にも言及。

不動産AM業の法的留意点

「物件取得」「資金調達」「運用管理」「物件売却」の局面別にみた
実務手順の留意点を、最新トピックスを交えて解説する

スポンサーが外国投資家の場合に問題となる法規制についても概説。
契約書や必要議事録のリストで手続きの全体像を把握。
CFコントロールやレンダー交渉など実務上の留意点とは。

ご案内

新型コロナウイルスワクチンの開発進展に伴う世界経済回復への期待と異次元の金融緩和もあって日米の株価が予想以上の高値となり、機関投資家等の不動産投資に対する前向きな姿勢も続いています。とりわけ物流施設やデータセンターなどインダストリアル・ファシリティに対する積極姿勢は今後も続くものと思われまます。また、コロナ禍による評価損を懸念して不動産を売却する動きもあり、市場に出回る物件は増加する見込みです。

このような経済状況の急激な変化と市場に出回る物件の増加により、不動産ファンドの運営を任せられたアセットマネジャー(AM)の知見・経験が案件遂行にとって一層重要性を増してきました。

さらに昨今、金融庁による「金融業の拠点開設サポートデスク」の設置や投資運用業等登録手続ガイドブックの公表に加え、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が予定されているなど、海外AM等による投資運用業への参入が促されています。したがって、これまで以上に競争が激化して“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、選ばれる不動産AMとして必ず押さえておきたい法的留意点を、[物件取得][資金調達][運用管理][物件売却]の各フェーズに分けて、不動産取引全般の実務に精通した植松貴史弁護士から解説いただきます。加えて、コロナ禍で生じた法的問題や賃貸住宅管理業法など近時の法改正、M&Aや不動産クラウドファンディングといった最新トピックスについても言及していただきます。

日時 2021年2月22日(月)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
TEL 03-3813-6211(代表)

※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 48,400円(1名様につき)
(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
44,000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

Property
management

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。

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

参加申込書

不動産AM業の法的留意点

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

●お申込み方法

- 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX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」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
- 開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

●参加費のお支払について

- 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(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2,000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。
- 会場内は禁煙です。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、使用に関しては周囲へのご配慮をお願いします。
- ご記入いただいた個人情報は、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やキャンセル料の負担はいたしかねます。

不動産AM業の法的留意点

セミナープログラム

13:00~17:00 (1時間ごとに随時休憩を挟みます)

I. 不動産ファンドのストラクチャー

1. ストラクチャーの検討と組成
 - 投資運用業(金融商品取引法)
 - 投資助言・代理業(金融商品取引法)
 - 投資運用業と投資助言・代理業との業務区分
 - 第3号事業を行なう者(不動産特定共同事業法)
 - 第4号事業を行なう者(不動産特定共同事業法)
 - アセットマネジャーが保有する免許・登録・届出
2. ストラクチャーの概観
 - 私募ファンドスキーム(GK-TK、TMK)と投資法人スキーム(私募REIT、上場REIT)
 - GK-TKスキーム(GKの特徴)
 - TMKスキーム(特定管理処分委託契約)
 - REITスキーム
3. スキームや対象資産に応じた投資運用業、投資助言・代理業の登録の必要性、宅建業免許の必要性、第3号事業の許可、第4号事業の許可の必要性
 - 免許、許可、登録、届出に係る各手続きの概説
 - 運用資産が金商法上の有価証券か否か?
 - スポンサーに適格機関投資家が1名でも存在するか?
 - スポンサー(投資家)が外国籍ファンドの場合
 - 海外投資家の私募ファンドにおける特殊性
 - 対象資産を現物不動産または信託受益権とした場合のアセットマネジャーの免許、登録、許可の必要性
4. 倒産隔離

II. 不動産AM業【フェーズ】別にみた法的留意点

1. 物件取得(アクイジション)フェーズ
 - 買付意向表明書(LOI)
 - デューデリジェンス(DD)
 - 主な調査資料/二次的資料/エンジニアリングレポート/不動産鑑定評価書/外部専門家との関係における投資運用業者の責任/第三者所有・所有者不明の物のDD/賃貸借契約に対するDD/売買契約(現物、信託受益権)
 - アクイジションに関連する民法改正
 - 瑕疵担保責任の廃止と契約不適合責任の新設/危険負担の内容の変更/買戻特約/手付の解除可能時期の明示

2. 資金調達(ファイナンス)フェーズ

- 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
- スポンサー間のJV契約
- クラウドファンディング、セキュリティ・トークンの活用による資金調達と法規制
- コロナ禍で想定されるトラブル
 - レンダーによる貸付金の引き揚げ/竣工遅延とタイムオーバー

3. 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
- AM契約
 - コンプライアンスの視点から注視すべきガイドライン
- 態勢不備に対する制裁(具体的事例)
- 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
 - 減損処理と導管性要件/賃料債権に係る貸倒損失(貸倒引当金)基準の整備/経理実務/定期賃貸借契約の手続き/コロナ禍での賃料減免/賃貸人の管理責任/信託受託者の管理責任/PMの管理責任/コロナ患者が出た場合の対応/賃貸住宅管理業法の制定/リーシングに係る民法改正

4. 物件売却(ディスポジション)フェーズ

- 運用財産相互間取引の禁止
- 運用財産相互間取引の禁止の例外

III. 不動産AM業に関わるその他の最新トピックス

- REITの合併
- REITの敵対的買収
- 議決権行使助言会社
 - 「日本版スチュワードシップ・コード」の改訂

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびにマスク着用での参加をよろしくお願いいたします。

講師プロフィール



植松 貴史
(うえまつ たかふみ)

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

2001年早稲田大学政治経済学部経済学科卒業、09年University of Pennsylvania Law School(LL.M.)卒業。04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。

最新著作に『不動産ファイナンスの法務』があり、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2019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。

■前回セミナー(2020年10月開催)参加者の主な声

- ・私募ファンド関連の知見を多く得ることができ、貴重な時間を過ごすことができました (不動産AM)
- ・具体的事例も明示され、理解しやすかったです。資料も分かりやすい (不動産業)
- ・AM業における法的留意点の理解がある程度進みました (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)
- ・網羅的な内容で、大変勉強になりました (総合商社)
- ・金商法、民法、会社法など基本的な説明があり、非常にわかりやすかったです (投資運用業)
- ・減損会計の仕組みやAMフェーズごとの注意点がよく理解できました (不動産AM)
- ・コロナ禍に伴う不動産業への影響がとても興味深かったです (金融機関)