

大好評セミナーを2部構成でバージョンアップ

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の法的留意点 連続セミナー

【第1部】 不動産ファンドのストラクチャーとAMへの法規制

【第2部】 不動産AM業務「フェーズ別」にみた法的留意点

ご 案 内

コロナ禍にあっても機関投資家等の不動産投資に対する前向きな姿勢は続いています。とりわけ住宅や、物流施設ならびに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、不動産AM業に関わる法的留意点を「ストラクチャーと法的規制」「局面別(物件取得、資金調達、運用管理、物件売却)実務」の2部構成に分けて開催してまいります。不動産ファンド組成ならびに投資・運用に携わる方々のご参加を強くお勧めいたします。

【第1部】 不動産ファンドのストラクチャーとAMへの法規制
開催日：2021年7月20日(火) 13:30~17:00

【第2部】 不動産AM業務「フェーズ別」にみた法的留意点
開催日：2021年7月21日(水) 13:30~17:00

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)
※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 ●1日のみ参加の場合

50,600円(1名様につき、消費税及び地方消費税を含む)

●2日間とも参加の場合

92,400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

46,200円(1日1名様につき、消費税及び地方消費税含む)

※テキスト代含む

主 催 **総合ユニコム株式会社** **Property management**

東京都中央区京橋2-10-2 めり多ビル南館6階

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ご参加をよろしく願いたします。

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の法的留意点 連続セミナー

●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	

受講日をチェックして下さい	<input type="checkbox"/> 7月20日【第1部】
	<input type="checkbox"/> 7月21日【第2部】
	<input type="checkbox"/> 7月20日【第1部】
	<input type="checkbox"/> 7月21日【第2部】

0-0320210706・07-040

●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)を申し受けれます。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れます。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。
- ・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願います。
- ・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の法的留意点 連続セミナー

7月20日(火) 13:30~17:00 (随時休憩を挟みます)

7月21日(水) 13:30~17:00 (随時休憩を挟みます)

【第1部】セミナープログラム
不動産ファンドのストラクチャーとAMへの法規制

1. ストラクチャーの検討と組成

対象資産を信託受益権とする場合(投資運用業、投資助言・代理業、投資運用業と投資助言・代理業との業務区分、適格投資家向け投資運用業)／対象資産を現物不動産とする場合(不動産特定共同事業法上の第3号事業を行なう者、不動産特定共同事業法上の第4号事業を行なう者)／その他の法規制(宅地建物取引業法、貸金業法、投資信託及び投資法人に関する法律、等)

2. ストラクチャーの概観

私募ファンドスキーム(GK-TK、TMK)／投資事業有限責任組合(LPS)／投資法人スキーム(私募REIT、上場REIT)／ファンド設立に係る根拠法の違い／運用資産を信託受益権とすることのメリット

3. 投資運用業登録とスキームに応じた必要性

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／その他の海外投資家の私募ファンドにおける特殊性／国際金融センターの実現のための施策(拠点開設サポートオフィスの開設、参入手続の簡素化、税制改正、在留資格の緩和)

4. 倒産隔離

倒産隔離とは?／一般社団法人の利用／売主からの倒産隔離／スポンサーからの倒産隔離／海外スポンサーの場合／契約上の措置(ネガティブ・プレッジ、責任財産特約、劣後特約[絶対劣後と相対劣後]、倒産不申立て)

5. 不動産AMに対する業規制

金融商品取引法上の業規制／不動産特定共同事業法上の業規制／不動産AMにまつわる裁判例／不動産AMにまつわる行政処分

6. AM契約の法律上・実務上の留意点

契約条項(業務の範囲、行為規制との関係、善管注意義務、再委託、通知義務、報酬など)／AM契約にまつわる裁判例／GK-TKスキームにおける適格機関投資家特例業務と全部委託特例／TMKスキームにおける特定資産管理処分委託契約／REITスキームにおける資産運用会社

7. コロナ禍での不動産AM

コロナと賃料減免(賃貸借契約における規程=コロナショックは“経済情勢”に該当するか?)／改正民法における規程(賃借物の一部滅失等に該当するか?)／賃貸人による損金算入／コロナ患者が出た場合の対応:賃貸人の義務／コロナ禍での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ラン

8. 不動産AMに関わるその他の最新トピックス

賃貸住宅管理業務適正化法の制定／リーシングに係る民法改正／REITの合併／REITの敵対的買収(スターアジアREITによるさくらREITの買収や、スターウッドによるインベスコREITに対するTOBなどを踏まえて)／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)

【第2部】セミナープログラム
不動産AM業務[フェーズ別]にみた法的留意点

1. 総論

- 各フェーズにおける契約と必要な決議
- アセットタイプに基づく考察
オフィス／住宅／商業施設／ホテル／ヘルスケア施設／物流施設／データセンター／ゴルフ場

2. 物件取得(アキュジション)フェーズ

- 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)
主な調査資料(一時的資料)／不動産の取得価格や取得意思決定に大きく影響する二次的資料／エンジニアリングレポート／不動産鑑定評価書(REIT、私募ファンド)／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／賃貸借契約に対するDD(サブリースの解約、建設協力金など)／売買契約(現物、信託受益権)
- アキュ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
- 居住用建物に対する仕入税額控除の制限(令和2年度改正)
- 売買契約
契約実行のタイミング／契約不適合責任／表明保証／約束事項／損害賠償(解決金としての返金との比較[税務的視点から][令和2年東京地裁判決など])／対象資産の特定など
- 信託契約

3. 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・ファイナンスのアレンジメント／DSCRとSDSCR／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／ローン契約等／担保関連契約／プロジェクト契約

4. 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)
- 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
- 管理責任
賃貸人の管理責任(修繕義務、立入点検)／
信託受託者の管理責任／賃借人の管理責任／PMの管理責任
- リーシングに係る民法改正
賃貸人の地位の移転に関連する改定／
原状回復業務に係る改正／敷金の定義と返還時期

5. 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

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

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。

最新著作に『不動産AM業に関わる法的対応マニュアル』(総合ユニコム刊)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。