



個別案件ごとに異なる不動産ファイナンス契約

投融資に携わる不動産・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解説

# [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

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は、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たり、レンダー主導の売却フェーズに入れるような、実効性あるコベナンツ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説得力あるネゴシエートも必要になってきます。

本セミナーでは、ノンリコースローンを中心とした不動産ファン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を、不動産ファイナンス契約の実務で多くの実績をもつ倉内英明弁護士 (TMI総合法律事務所) に解説していただきます。アセットマネジメント会社と金融機関の皆様にとって、基本的な考え方を復習するとともに、理解を一步先に進めるための応用パートも含まれます。また、地域金融機関の方々や不動産開発・建設・PM会社、ならびに不動産を所有する一般事業会社の方々のご参加もお勧めいたします (なお、本セミナーには法律事務所所属の方の聴講はご遠慮願います)。

開催日時

2022年 7月27日 (水) 13:00~17:00

会場

明治記念館

東京都港区元赤坂 2-2-23 ☎03-3403-1171(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 (テキスト代含む)

55,000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

48,400円 / 1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む

主催: 総合ユニコム(株) / 月刊プロパティマネジメント

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)

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>

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

## 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) E-MAIL	所属部署・役職名
出席者② 氏名 (フリガナ) E-MAIL	所属部署・役職名

### ●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

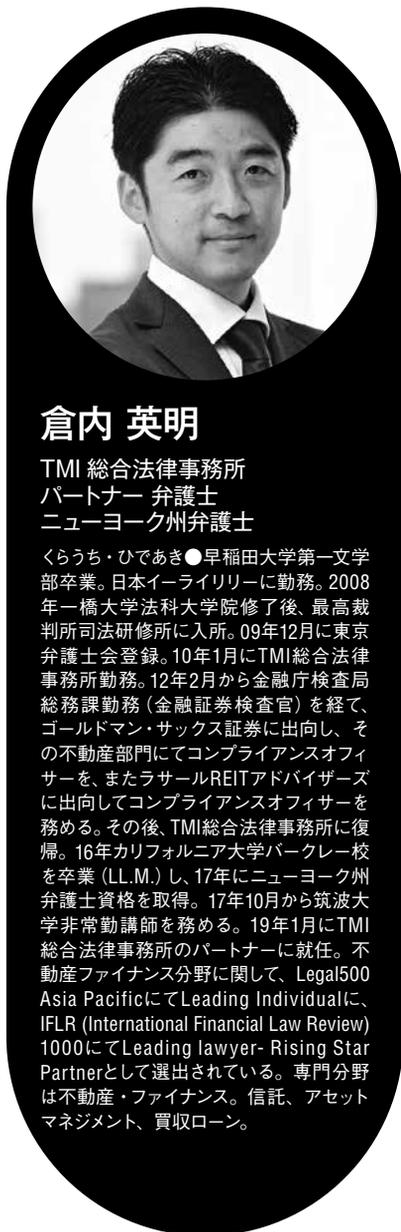
- ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
- ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮をお願いします。
- ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
- ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の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

## PROGRAM

※1時間ごとに随時休憩を挟みます



### 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・サックス証券に出向し、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アドバイザーに出向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パークレー校を卒業(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として選出されている。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。

## 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
  - ・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
- 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/配当回数の制限
  - ・必要な当事者(社債の引受人、財務代理人等)
- 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開発型への投資スキーム
- 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ブリッジ十劣後出資(真正売買の観点も含めて)
- 特金外信託を利用したシニア・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
  - ・財務コベナント(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/コベナント/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
  - ・「知り得る限り」「重大な」を付けるのは、どこか
- 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(Water Fall)とリザーブ

## 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
  - ・ホテル: 賃貸借/運営委託契約(MC)によるドキュメンテーションへの影響
  - ・物流施設
  - ・その他のアセット
- メザニンレンダーが入る場合の留意点
- アセットタイプごとの留意点
  - ・オフィス
  - ・レジデンス: 賃貸住宅管理業法
  - ・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
- 売買契約、賃貸借契約、AM契約と匿名組合契約に関する論点
- 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

## V. 質疑応答

※法律事務所所属の方の聴講はご遠慮願います。

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染症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、会場での手指の消毒の励行、ならびにマスク着用をお願い申し上げます。

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。