

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

12/9
金

13:00~17:00

会場 ●明治記念館
講師 ●倉内 英明弁護士
TMI総合法律事務所「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

[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）に解説いただきます。AM会社と金融機関の皆様にとって、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。

開催日時

2022年12月9日(金) 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：綜合ユニコム(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。

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／綜合ユニコム(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

振込予定日（月
当日現金支払い希望…）
ご担当者名（）

所在地（〒）

TEL () FAX ()

氏名（フリガナ）

所属部署・役職名

出席者①
E-MAIL

[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。



倉内 英明

TMJ 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TMJ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アドバイザーズ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、TMJ総合法律事務所に復帰。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TMJ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。

综合ユニコムでは、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、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。

综合ユニコム(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。

12/9
金
13:00~17:00
会場●明治記念館
(東京・信濃町)

PROGRAM

※1時間ごとに休憩を挟みます

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、配当回数の制限／必要な当事者(社債引受け人、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+劣後出資(真正売買の観点も含めて)

● 特定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(Water Fall)とリザーブ

● 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

施設／その他アセット

● メザニンレンダーが入る場合の留意点

● 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

● アセットタイプごとの相違点

● サブスクリプション・ファイナンス

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／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

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

前回セミナー(2022年7月開催)参加者の主な声

ドキュメンテーションの細かい点まで見解を伺えて大変興味深かった(不動産AM)／基本的なことから応用まで広く学べる内容で勉強になった(金融機関)／信託内借入れなどイレギュラーな内容にも触れていただき、とても参考になった(不動産AM)／図や雑型を参照しながら確認でき、わかりやすかった(不動産AM)／ドキュメンテーションの実務的な論点が非常に参考になった(不動産AM)／基本的な考え方から実務上の留意点まで、とてもわかりやすかった(不動産開発)／アセットマネジャー視点の解説がレンダーにとっても勉強になった(金融機関)／総覽的にスキームと契約のパターンの知見を広げることができた(不動産AM)／実務の経験談をお聞きでき、ありがとうございました(不動産AM)／事例を交えてご説明いただいたので、非常にわかりやすかった(不動産開発)