

不動産私募ファンド契約の 着眼点、勘所とリスク管理

～GK-TK の現場で押さえるべき契約条項と修正方法を徹底解説～

講師 おおいし じゅん 氏 パートナー 弁護士
大石 潤

講師 きむらは やと 氏 パートナー 弁護士
木村 勇人

日時 2025年10月7日（火）午前10時00分～12時00分

■このセミナーは会場受講または Zoom 受講のいずれかを選択いただけます。（1週間動画配信あり）

■当日のご参加が難しいお客様には、後日動画を配信できます（2週間）。日程指定も可能です。

本セミナーでは、GKTK スキームを用いた不動産私募ファンドにおいて重要な役割を果たす各種契約類型について、実務上押さえるべき主要ポイントを体系的に解説します。具体的には、以下の 5 つの契約（信託受益権売買契約、プロジェクト契約、ローン契約、匿名組合契約、AM 契約）を中心に、押さえるべき条項や、実務上頻出する論点、注意点を整理し、契約間の相互関係にも触れながら、理解を深められるように解説いたします。

1. 信託受益権売買契約

- (1) 不動産の表記 (2) 実行前提条件（CP 書類、ファイナンス条項、DD 条項など）
- (3) 表明保証 (4) 誓約事項（アフターサービス請求権の承継など）
- (5) 契約不適合責任

2. ローン契約

- (1) 実行前提条件 (2) 表明保証
- (3) 誓約事項（レポート、口座管理、ウォーターフォールなど）
- (4) 各種テスト（DSCR テスト、LTV テストなど）
- (5) 担保関連契約（信託受益権質権設定契約、社員持分質権設定契約、別途契約としての停止条件付抵当権設定契約、停止条件付保険金請求権質権設定契約など）

3. プロジェクト契約

- (1) 売却手続（レンダー主導売却期間、リリース・プライスなど）
- (2) 停止条件付抵当権、停止条件付保険金請求権質権の設定
- (3) 劣後特約 (4) 信託契約、信託受託者に関する規定
- (5) レンダー間の調整規定（全貸付人承諾事項など）

4. 匿名組合契約

- (1) 実行前提条件 (2) 表明保証 (3) 諮問・意見聴取事項・承諾事項
- (4) 劣後特約 (5) 利益分配・現金配当

5. AM 契約

- (1) 投資助言 vs 投資運用 (2) 業務内容（予算、レポート等）
- (3) 報酬規定 (4) 劣後特約

本セミナーにつきましては、講師と同業者、法律事務所所属の方のお申し込みはご遠慮願います。

【大石 潤氏】渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士 第二東京弁護士会
2006 年東京大学法学部卒業、2008 年東京大学法科大学院修了。2010 年渥美坂井法律事務所・外国法共同事業入所。2011 年～2013 年大手証券会社不動産投資銀行部門出向、2016 年～2018 年大手不動産投資顧問会社出向。著作『地域金融の活用術（KINZAI バリューストリー）』（きんざい、2022）〈共著〉。

【木村 勇人氏】渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士 第二東京弁護士会
2009 年東京大学教養学部卒業、2011 年東京大学法科大学院修了。2022 年米国ミシガン大学ロースクール（LL.M.）修了。2022 年 8 月から 1 年間、米国法律事務所 Smith, Gambrell & Russell, LLP にて執務。著作『TMK の理論と実務【改訂版】—特定目的会社による資産の流動化』（金融財政事情研究会、2021 年）〈共著〉。 ※録音・ビデオ撮影はご遠慮下さい。

■主催 金融財務研究会
<https://www.kinyu.co.jp>

Facebook : <https://www.facebook.com/keichoken>

Twitter : <https://twitter.com/keichoken05>

Blog : <https://www.kinyu.co.jp/blog/>



開催日

2025年10月7日(火)
10:00~12:00

会場

茅場町・グリーンヒルビル
金融財務研究会本社 セミナールーム

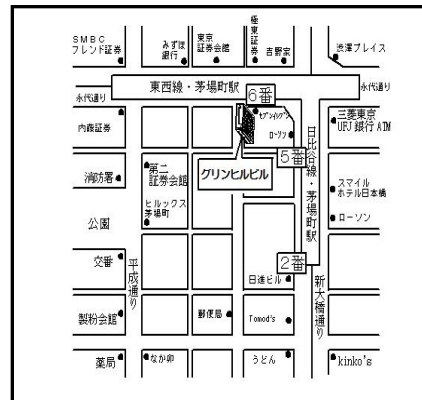
東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8

TEL 03-5651-2030

地下鉄東西線・日比谷線 茅場町駅

6番出口より徒歩1分(開場は開演の30分前です。)

【Zoom 受講の場合】インターネットに繋がるパソコンがあれば、どこでも受講できます。当日のご参加が難しいお客様には、録画した動画を後日配信することが可能です。



参加費

1名につき28,000円(消費税、参考資料を含む)

1社2名以上同時に参加お申込みいただいた場合、お2人目から1名につき25,000円。追加申込みの場合はその旨ご記入下さい。

申込先

金融財務研究会 ホームページ <https://www.kinyu.co.jp/>

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8 グリーンヒルビル

TEL 03-5651-2030 FAX 03-5695-8005

申込方法

上記ホームページの申込欄からお申し込み下さい。参加申込書を FAX 又は郵送いただいたお申し込みも承ります。折り返し受講証と請求書を郵送致します。参加費は下記の普通預金口座に開催日前日までにお振込み下さい。(但し経理の都合等で間に合わない場合は、ご連絡いただければお待ちいたします。)クレジットカードもご利用いただけます。参加費の払戻しは致しませんので、当日ご参加にならない場合は、代理の方のご出席あるいは当社および経営調査研究会主催の他のセミナーへのお振替をお願いします。(但し新しいセミナーの参加費との差額が2,000円以上の時は差額をお支払いいただきます。また、振替は1年以内をお願いいたします。)

ご記入いただきました個人情報にはセミナーの開催のために使用させていただきますが、漏洩などがないよう最善の予防、是正に努めます。詳しくは弊社ホームページをご覧ください。

普通預金 口座名 (株)金融財務研究会

三菱 UFJ 銀行 本店 1642356 三井住友銀行 本店営業部 7397637

三菱UFJ信託銀行 本店 2818151 みずほ銀行 東京営業部 1427715

三井住友信託銀行 本店営業部 2993982 りそな銀行 東京営業部 1693669

◇クレジットカードは Visa、Mastercard、American Express、JCB、Diners Club、Discover がご利用いただけます。

切らずにこのままお送り下さい

不動産私募ファンド契約の着眼点、
勘所とリスク管理

【会場または Zoom】 10 / 7

参加申込書

FAX 03-5695-8005

2025年 月 日

下記に✓を入れてください。 ☐ 会場受講 ☐ Zoom受講 ☐ 後日配信 弊社からのお知らせ、メルマガの送信を ☐ 受信する ☐ 受信しない 講師へのメールアドレス開示に ☐ 同意する ☐ 同意しない クレジットカードをご利用の場合は下記に✓を入れて下さい。 ☐ クレジットカード利用 セミナーコード 2793 (Law- k252793)	会社名	TEL FAX		
	所在地	E-Mail		
	参加者ご氏名	〒		
	部課名			
	部課名			
	部課名			
	部課名			
書類送付先 (同上的場合記入不要)	ご担当者	部課名	TEL FAX	

お申込の翌日には「受講証・請求書」を発送しておりますが、お手元に届かない場合は、弊社までご連絡下さい。