

不動産ファイナンスのスキームと ローン契約等作成における視点・留意点

～GKTK から TMK まで事例を踏まえて解説～

講師 ^{いのうえ たかし} 井上卓士 氏 T M I 総合法律事務所
パートナー 弁護士

講師 ^{まつした あかね} 松下 茜 氏 T M I 総合法律事務所
弁護士

日時 2025年10月16日（木）午後1時30分～午後4時30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。

アフターコロナ以降においてもいわゆる不動産の私募ファンドを用いた不動産投資・不動産開発は積極的に行われています。特に昨今は、ホテル、レジデンス、物流施設、データセンターなどの開発が海外の当事者も加わるなどして盛んに行われています。

不動産私募ファンドはいわゆる「ノンリコースローン」で資金を調達しますが、その内容はスキームや物件により異なり、また、借入人側と貸付人側の間で、コベナント、表明保証、保全方法など、その条件・内容について、案件ごとに交渉することを要します。

本セミナーでは、不動産ファイナンスのスキームと関連契約等の作成にあたっての視点や留意点について、不動産ノンリコースローンを用いた案件や金融機関における社内研修に関して多くの経験を有する講師が、わかりやすく解説いたします。

1. GK-TK と TMK の比較と特徴

- (1) GKTK スキームの特徴（基本設計・金商法など）
- (2) TMK スキーム（現物型・受益権型）（基本設計・金商法など）の特徴

2. 不動産証券化の基本論点

- (1) 倒産隔離 (2) 真正譲渡 (3) 匿名組合性

3. アセットファイナンスの特徴

- (1) ローンの形態・種類 (2) プロジェクトファイナンスとアセットファイナンス

4. 不動産ノンリコースローンの基本条件

- (1) 基本条件（実行方法・貸付人の数と優劣・貸付期間・返済方法）
- (2) 前提条件・表明保証・誓約事項・失期事由の関係性

5. 不動産の種類と特徴

レジデンス・オフィス・商業施設・ホテル・物流施設・老人ホーム

6. ローン保全のための手当て

- (1) 担保 (2) 資金管理ルールと積立 (3) 財務制限条項（DSCR/LTV）
- (4) 配当停止事由/期限前返済事由/強制売却事由 (5) 売却手続

7. シニアとメザニンの利害調整

本セミナーについては、法律事務所ご所属の方はお申込をご遠慮願います。

【井上卓士 氏】

2006年司法修習を経て弁護士登録（第一東京弁護士会）、2017年 Cornell University Law School 卒業、同年より TMI 総合法律事務所勤務、2018年ニューヨーク州弁護士登録。主に、不動産開発、不動産取引全般、再生可能エネルギー関連案件、PFIなどのインフラプロジェクト、航空機ファイナンス等を取り扱う。近時の著作として「特定目的会社を用いた資産の流動化（証券化）の実務」「金融機関の法務対策 6000 講」「Chambers Global Practice Guides - Project Finance 2021」他。近時の講演として「特定目的会社を不動産投資ファンドに活用する際のポイント」他多数。

【松下茜 氏】

2005年司法修習を経て弁護士登録（第一東京弁護士会）、同年より TMI 総合法律事務所勤務。主に、オフィス、住宅、有料老人ホーム、物流施設等の不動産ファイナンスをはじめとする不動産分野、PPP/PFI、太陽光、風力、バイオマス等の再生可能エネルギー関連のプロジェクトファイナンス、インフラファンド等の分野を取り扱う。

※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16日(木)
13:30~16:30

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

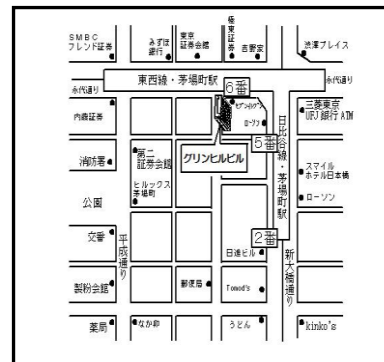
東京都中央区日本橋茅場町 1-10-8

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36,000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32,000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。)クレジットカードご利用の場合は、質問欄にその旨をご連絡下さい。参加費の払戻しは致しませんので、当日ご参加になれない場合は、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(株)金融財務研究会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 □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

不動産ファイナンスのスキームと
ローン契約等作成における視点・留意点

【会場または Zoom】 10 / 16

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 2885 (Law-k252885)	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 (同上の場合記入不要)	ご担当者 TEL	部課名 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。