

# 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 大石 潤 氏 パートナー 弁護士 渥美坂井総合法律事務所・外国法共同事業

講師 きむらは やと 木村 勇人 氏 パートナー 弁護士 渥美坂井総合法律事務所・外国法共同事業

販売期間 2026年1月31日（土）まで

（2025年10月7日（火）収録：約2時間）

■このセミナーは収録したセミナーを動画配信でご視聴いただけます。視聴期間は2週間です。  
■参加費をお振込みいただいた後に、視聴ページ URL とログイン情報をメールでお送りします。

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/>



販売期間

2026年1月31日（土）まで  
※収録日：2025年10月7日（火）【約2時間】

視聴ページのログインIDを発行後、2週間ご視聴が可能です。  
資料は、ログイン後に視聴ページからダウンロードしてご利用いただけます。  
（資料の無断複製はご遠慮ください）

参加費

28,000円（消費税を含む）  
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  
いただいております。請求書をお送りいたしますので、下記口座にお  
振込ください。クレジットカードもご利用いただけます。  
ご入金確認次第、視聴用 URL とログイン ID、パスワードをメールでお送りいた  
します。（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。）

ご記入いただきました個人情報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  
【アーカイブ】

参加申込書

FAX 03-5695-8005

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |             |            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|------------|--|
| ご連絡・講師へのご質問等ご記入下さい<br><br>弊社からのお知らせ、メルマガ<br>の送信を<br><input type="checkbox"/> 受信する <input type="checkbox"/> 受信しない<br><br>講師へのメールアドレス開示に<br><input type="checkbox"/> 同意する <input type="checkbox"/> 同意しない<br><br>クレジットカードをご利用の場<br>合は下記に✓を入れて下さい。<br><input type="checkbox"/> クレジットカード利用<br><br>セミナーコート 116a (Law- k901116a) | 会 社 名                | TEL<br>FAX  |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 所 在 地                | E-Mail      |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 参加者ご氏名               | 〒           |            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 〃                    | 部課名         | 〃          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 〃                    | 〃           | 〃          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 〃                    | 〃           | 〃          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 書類送付先<br>(同上の場合記入不要) | ご担当者<br>TEL | 部課名<br>FAX |  |

お申込の翌日には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。