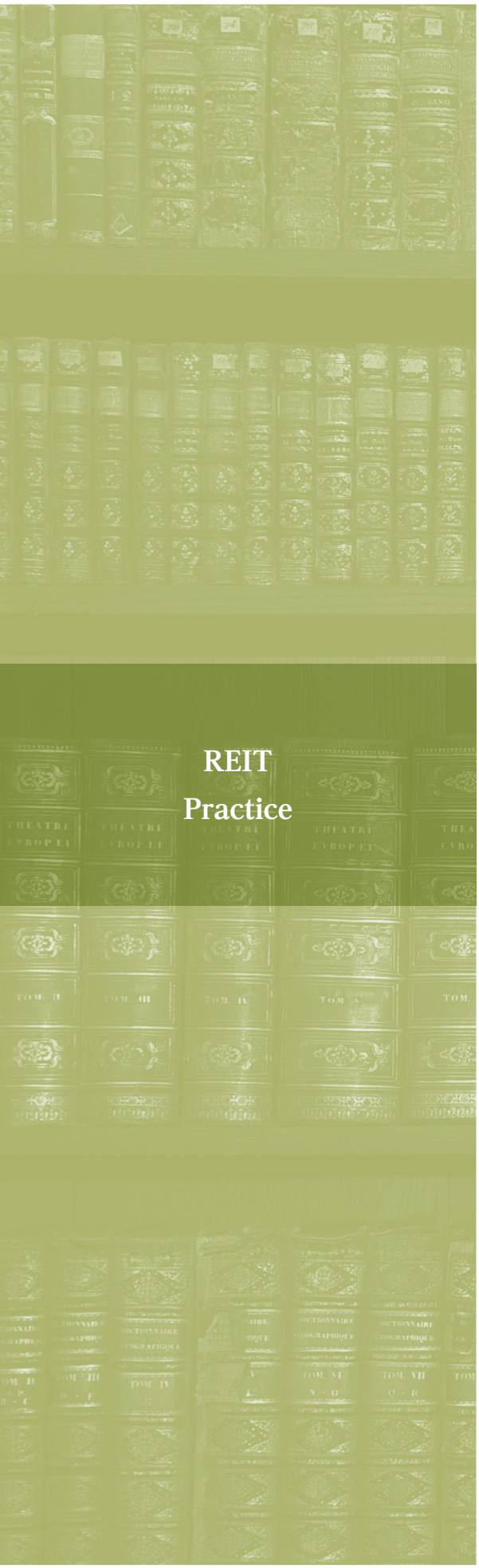
REIT Practice

REITプラクティス

当事務所は、様々な法分野にわたる横断的な知識と経験を必要とするREIT分野において、長年の実績と豊富な経験、高い専門性と事務所の総合力に裏打ちされた高品質のサービスを迅速に提供し、資産運用会社及び投資法人の設立及び許認可の取得、エクイティ・デット双方の資金調達、物件取得、M&A、役員会や投資主総会の機関運営、危機管理、訴訟／紛争解決、事業再生など、REITに関連する業務全般につき、クライアントの皆様を力強くサポートいたします。

森・濱田松本法律事務所

MORI HAMADA & MATSUMOTO



圧倒的な案件実績に基づく経験と評価

当事務所は、REIT分野において、2000年の日本におけるREIT制度導入以降今日に至るまで、数多くの投資法人、資産運用会社、スポンサー、引受証券会社、融資金融機関等の法律顧問として、IPO、増資、物件取得、デットファイナンス、M&A等J-REITに関する多数の案件に様々な立場から関与し続けるとともに、新たなアセットクラスに投資するJ-REIT、上場インフラファンド、シンガポールのREITやビジネス・トラスト、LPSによるオープンエンドファンド、不動産STO(セキュリティトークンオファリング)など新規性の高い案件にも幅広く関与し、日本におけるREIT分野のリーディング・ファームとして強固な地位を築いてきました。例えば、J-REITは上場60法人のうち約30法人のIPOに法律顧問として関与し(2023年8月現在)、私募REITも多くの組成に関わっています。また、J-REITとインフラファイナンスの融合分野であり、再生可能エネルギーに係る最新の法制度、実務に裏打ちされた精緻なストラクチャリングやディスクロージャーが求められる上場インフラファンドについては、2015年の制度導入以降上場した7銘柄(うち2銘柄はその後上場廃止。2023年8月現在)のうち6銘柄のIPO案件に関与するなど、圧倒的なシェアを占めるに至っています。

近時においては、J-REITについては、東海道リート投資法人のIPO(2021年)、アドバンス・ロジスティクス投資法人のIPO(2018年)、CREロジスティクスファンド投資法人の二段階上場となるIPO(2018年)、大和ハウスリート投資法人のグローバル・オファリング、売出し(2021年、2023年)、日本プロロジスリート投資法人のグローバル・オファリング(2023年)など、また、上場インフラファンドについては、第1号案件となったタカラレーベン・インフラ投資法人のIPO(2016年)、いちごグリーンインフラ投資法人のIPO(2016年)、カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人のIPO(2017年)、エネクス・インフラ投資法人のIPO(2018年)など、J-REIT・上場インフラファンド市場において、重要とされた案件の多くに関与しております。

また、投資法人の合併案件においても、森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併(2023年)、さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人の合併(2020年)等に関与するとともに、いちごオフィスリート投資法人に対する投資主提案(2023年)、タカラレーベン・インフラ投資法人の非公開化(2023年)、インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人の非公開化(2021年)等の公開買付けや投資主提案等に関する案件についても関与しております。

私募REITに関しても、その黎明期から多くの投資法人の組成や運用に深く関与するとともに、私募REITとして運用を開始してから上場を達成する二段階上場についても豊富な経験を有しており、2023年8月現在、9銘柄の私募REITに対して投資法人、資産運用会社の法律顧問として継続的にアドバイスを提供しています。

このように、当事務所は、REIT分野の案件について、種類及び量のいずれの面でも日本において卓越した実績を有し、かかる実績に裏打ちされた豊富な知識と経験を基に、クライアントの皆様に最良のリーガル・サービスを提供します。

多様な分野の所属弁護士の横断的な協働による総合的提案力

経験豊富なパラリーガルによる手厚いサポートを可能とする体制

REIT
Practice

REIT関連業務は、資産運用会社及び投資法人の設立、必要な許認可の取得、IPOに始まり、上場後の物件取得やグローバル・オファリングを含む公募増資、デットファイナンスなどの資金調達、役員会や投資主総会の機関運営、法定開示・適時開示・IR等の支援、M&A、危機管理や事業再生など、ファイナンスにとどまらず、非常に広範な分野に及びます。

当事務所では、REITを主要な業務分野としている多数の弁護士が所属するREITプラクティスグループの担当パートナーを中心に、キャピタル・マーケッツ、ストラクチャード・ファイナンス、バンキング、不動産取引、インフラ／エネルギー、金融関連規制／不動産関連規制、M&A、事業再生／倒産、危機管理、ジェネラルコーポレート、訴訟／紛争解決その他の業務分野において高い専門性を有する多数の弁護士が必要に応じて横断的に協働することで、事務所の総力を結集して、REITに関連する様々な法的問題について総合的なアドバイスを可能とする体制を構築しております。

加えて、当事務所は、不動産やインフラ／エネルギーに関する専門的な知見を有するJ-REIT・上場インフラファンド専門のパラリーガルや開示実務に関する豊富な知識・経験を有する開示専門のパラリーガルを数多く揃えており、物件取得の際のきめ細やかで質の高いデュー・ディリジェンスや的確なディスクロージャーのサポートが可能となっています。

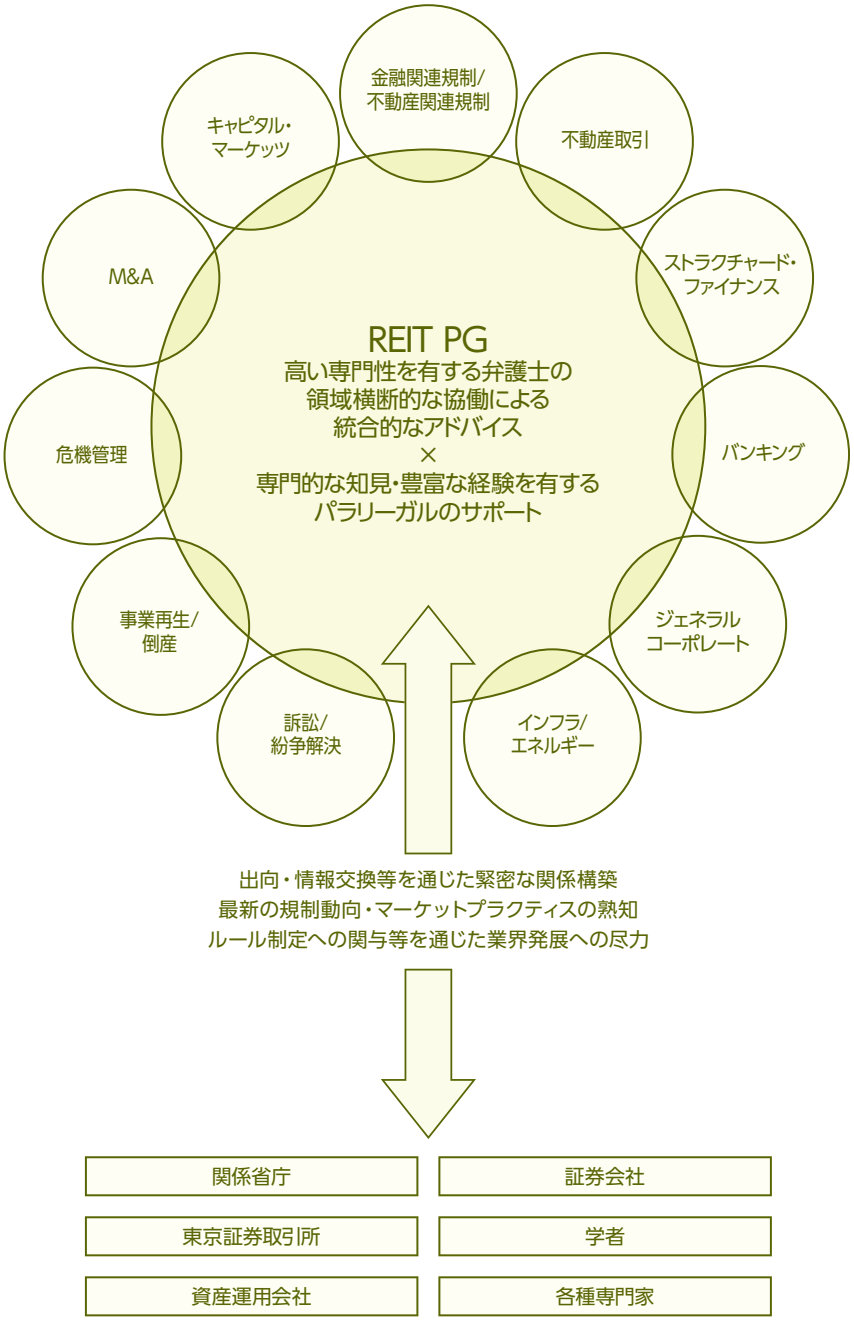
さらに、当事務所は、関係省庁、証券会社等への継続的な出向や情報交換、東京証券取引所における上場インフラ市場研究会への参加等を通じ、実務感覚に即したサポートを行うことができるよう、最新の規制動向や資本市場のマーケットプラクティスに関する知見を高めるとともに、J-REIT・上場インフラファンドに関係する主要なプレーヤーとの間で強い信頼関係を築いております。また、関係する政府機関、証券取引所、学者、各種専門家との間に強固な信頼関係を構築し、これらの関係者と協働して常に最先端の知識・ノウハウを創造、蓄積してきました。

当事務所は、このような広範囲にわたる分野のいずれにおいても高い専門性を有する弁護士によるアドバイスの提供を行う体制を整えていることから、投資法人や資産運用会社等REITに関係する当事者のあらゆるニーズに高いクオリティでワンストップサービスを提供することが可能であり、高い評価を得ております。さらに、当事務所が恒常的に

リーガル・サービスを提供するクライアント以外の投資法人や資産運用会社からも、専門的な知見が必要となる分野(特に、金融関連規制／不動産関連規制)について業務の依頼を受ける機会(セカンド・オピニオンを求められる場合を含みます。)も多くあります。

当事務所はJ-REIT・上場インフラファンド業界全体の健全な発展に寄与するための様々な活動も行っております。金融商品取引法・投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)等の金融規制に係る立法過程や取引所の規則制定等の過程にも関与し、インサイダー取引規制、ライツオファリング、利益相反取引規制、無償減資等をREITに導入した2013年の投信法大改正の際に金融審議会のメンバーを輩出しました。また、継続的に業界団体等の依頼を受け、関連する国内外の新制度等について、法律専門家として知見を提供することで業界の発展のために尽力しております。

REIT Practice



REIT
Practice

J-REIT・上場インフラファンド関連取扱業務

設立、許認可の取得

当事務所は2000年の制度導入以降今日に至るまで、様々な業種・立場のクライアントに対して、J-REIT・上場インフラファンドを組成するサポートを行っており、豊富な経験・ノウハウを生かしたサービスを提供しています。

当事務所が提供する主なリーガル・サービスは、以下のとおりです。

- 合同会社(GK-TKスキーム)、特定目的会社、LPS等の他のビークルとの比較を含む、適用法令を踏まえた投資法人のストラクチャリングのアドバイス
- 資産運用会社の社内規程の作成、人的体制の構築・社内体制の整備のアドバイス
- 資産運用会社の宅建業免許及び取引一任代理等認可の取得、投資運用業登録のサポート
- 投資法人の社内規程の作成、資産運用委託契約等の作成
- 投資法人の設立・登録のサポート
- 国交省、金融庁等の関係省庁との折衝のサポート

IPO等

当事務所は、日本におけるREIT分野のリーディング・ファームとして、数多くの投資法人の上場をサポートしてきた経験と、人員の層の厚さを活かし、引受証券会社と適切に連携し、最新の規制動向や資本市場のマーケットプラクティスに沿ってスムーズに案件を進めつつ、豊富なノウハウを生かした新規性の高い案件の実現に向けた法的アドバイスを行っております。私募REITについても、私募REIT特有の法規制に留意しつつ、運用開始時に生じる様々な手続きのサポートを行っております。

当事務所が提供する主なリーガル・サービスは、以下のとおりです。

- 取得する不動産・再生可能エネルギー発電設備のデュー・ディリジェンス、関連契約(売買契約、賃貸借契約等)のドキュメンテーション
- 有価証券届出書等の開示書類の作成、グローバル・オファリングにおける開示書類のレビュー
- ローンに関連する契約のドキュメンテーション
- 財務局、金融庁等の関係省庁・東京証券取引所との折衝のサポート
- 上場までの機関運営(役員会、投資主総会)、当局への届出等やコンプライアンスに関するアドバイス

REIT
Practice

運用開始後のサポート

当事務所は数多くの投資法人のサポートを行ってきたノウハウを生かし、日常的なサポートから、投資口の追加発行・投資主総会等の重要イベントのサポートまで幅広くサポートを行っております。私募REITについても特有の法規制に留意しつつ、これらの手続きのサポートを行っております。

当事務所が提供する主なリーガル・サービスは、以下のとおりです。

- 投資家に向けた継続開示・適時開示のサポート
- 金融関連規制／不動産関連規制に関するアドバイス
- 投資主総会運営のサポート(各種ドキュメンテーション、総会当日の運営のサポート)
- 不動産・再生可能エネルギー発電設備の追加取得時のデュー・ディリジェンス及び関連契約のドキュメンテーション
- 投資口の追加発行時の開示書類の作成及び各種書類のドキュメンテーション
- ローンに関連する契約のドキュメンテーション
- 日常的に発生する法的問題への対処のサポート

M&A、訴訟、危機対応、事業再生等のサポート

当事務所は高い専門性を有する多数の弁護士が領域横断的に協働することで、J-REIT・上場インフラファンドが直面する様々な事態に対応するために必要なリーガル・サービスの提供を迅速に行っております。たとえば、投資法人や資産運用会社の合併や買収時には、投資法人のM&A、公開買付けや投資主提案に特有の問題に精通した弁護士によるデュー・ディリジェンス、ドキュメンテーション、総会運営のサポート等を行っております。また、訴訟等の紛争の当事者となった時には、数多くの紛争解決の経験を有する弁護士による紛争対応、法令違反行為が発覚した時には、当局対応を含めた危機対応の経験が豊富な弁護士による対応といったように、問題となる法分野について日本でも有数な専門家である弁護士がチームに加わって、最適なソリューションを提供します。

その他の関連するサポート

当事務所は、投資法人・資産運用会社の立場のみならず、投資法人のスポンサーや投資法人が発行する投資口・投資法人債を引き受ける引受証券会社、投資法人に対し貸付けを行う金融機関(レンダー)、投資法人への出資者等の各種関係者の立場に立った、投資法人の特徴や実務を踏まえた法的アドバイスを行っております。

また、近時新たなファンド形態として、私募REITと同様の経済性を有するLPSによるオープンエンドファンドを組成する例が見られますが、当事務所は、当該ファンドの組

成案件に関与し、ストラクチャリングやレギュレーションのアドバイスからドキュメンテーションに至るまで全面的に法務面のサポートを行っております。
さらに、シンガポールやタイのREITやビジネス・トラスト等の日本国外におけるJ-REIT類似の投資スキームの利用に関して、現地法制を踏まえた各種契約書の作成・契約交渉をはじめとする各種サポートも行っております。当事務所は、シンガポールのREITやビジネス・トラストの分野で傑出した実績を有するAllen & Gledhill LLPと緊密に連携しています。さらに、タイのREITの分野でもTop Tierの一つであるChandler & Thong-ek Law Offices Limitedと経営統合した結果、タイのREITの案件でもワンストップで最高品質のサービスを提供することが可能です。

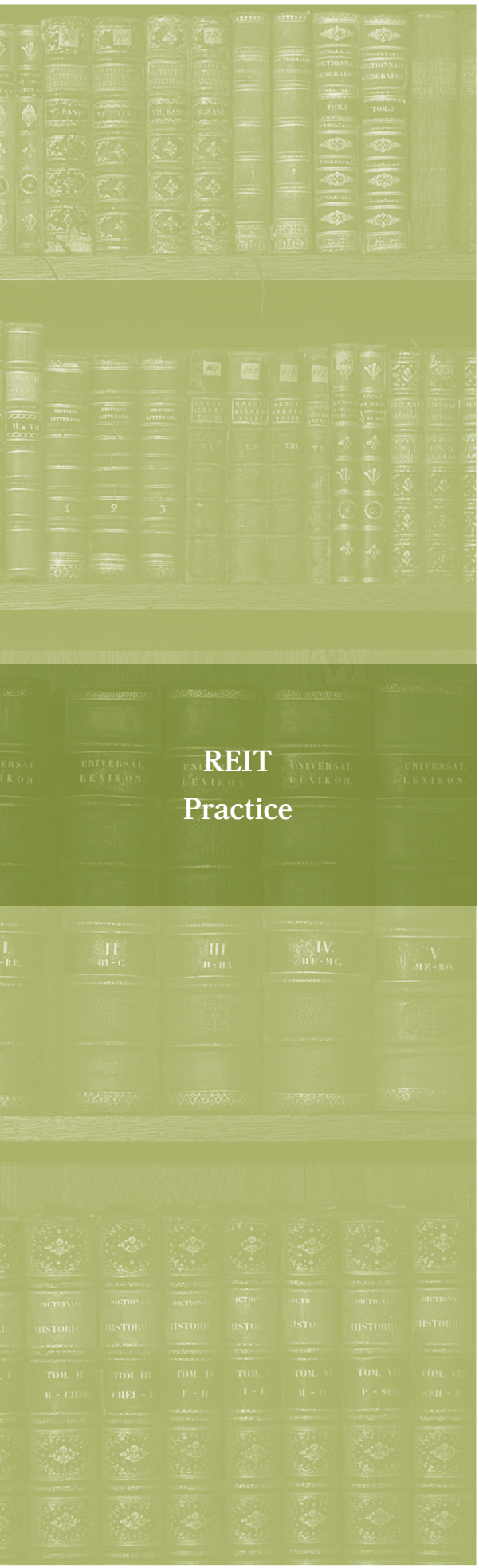
REIT
Practice

REIT・上場インフラファンド等に関する実績

以下では、当事務所が近時関与した、REIT・上場インフラファンド等に関する資金調達・合併案件の一部をご紹介いたします。

J-REIT

- アドバンス・レジデンス投資法人の公募増資(2023年ほか)
- 大和ハウスリート投資法人のグローバルFO・売出し(2021年、2023年ほか)
- いちごホテルリート投資法人のIPO・公募増資・第三者割当増資(2015年、2023年ほか)
- いちごオフィスリート投資法人に対する投資主提案(2023年)
- トーセイ・リート投資法人のIPO・公募増資・第三者割当増資 (2014年、2023年ほか)
- 日本プロロジスリート投資法人のグローバルFO(2023年ほか)
- 平和不動産リート投資法人の公募増資(2023年ほか)
- 森トラスト総合リート投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人の合併(2023年)
- CREロジスティクスファンド投資法人のIPO・公募増資(2018年、2023年ほか)
- イオンリート投資法人のIPO・グローバルFO等(2013年、2023年ほか)
- 東海道リート投資法人のIPO・公募増資(2021年、2023年)
- マリモ地方創生リート投資法人のIPO・公募増資(2016年、2023年ほか)
- アドバンス・ロジスティクス投資法人のIPO・公募増資(2018年、2022年ほか)
- 日本プライムリアルティ投資法人の公募増資(2022年ほか)
- インベスコ・オフィス・リート投資法人の非公開化(2021年)
- 森ヒルズリート投資法人のグローバルFO等(2020年ほか)



- MCUBS MidCity投資法人と日本リテールファンド投資法人の合併(2020年)
- さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人の合併(2020年)
- インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人のグローバルFO(2018年)
- 福岡リート投資法人の公募増資(2018年ほか)
- ザイマックス・リート投資法人のIPO(2018年)
- 大江戸温泉リート投資法人のIPO・公募増資(2016年、2017年ほか)
- 投資法人みらいのIPO・公募増資(2016年、2017年)
- 株式会社大和証券グループ本社によるサムティ・レジデンシャル投資法人の第三者割当の一部引受(2018年ほか)
- ジャパン・シニアリビング投資法人とケネディクス・レジデンシャル投資法人の合併(2017年)
- 大和ハウスリート投資法人と大和ハウス・レジデンシャル投資法人の合併(2016年)
- トップリート投資法人と野村不動産マスターファンド投資法人の合併(2016年)
- ユナイテッド・アーバン投資法人のグローバルFO(2016年)
- いちごオフィスリート投資法人の公募増資(2015年ほか)

上場インフラファンド

- カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人のIPO・グローバルFO等(2017年、2023年ほか)
- エネクス・インフラ投資法人のIPO・グローバルFO等(2018年、2023年ほか)
- タカラレーベン・インフラ投資法人の非公開化(2023年)
- タカラレーベン・インフラ投資法人のIPO・グローバルFO等(2016年、2021年ほか)
- ジャパン・インフラファンド投資法人のIPO(2020年)
- 東京インフラ・エネルギー投資法人のIPO(2018年)
- いちごグリーンインフラ投資法人のIPO(2016年)

その他

- 大和ハウス・ロジスティクス・トラストのシンガポール証券取引所上場(2021年)
- アコーディア・ゴルフ・トラストのシンガポール証券取引所上場(2014年)
- ホテル資産に投資するシンガポールのビジネス・トラスト／ REITの結合証券のシンガポール証券取引所上場

Awards and Rankings

当事務所は、外部団体・機関から高い評価を受けており、以下では、当事務所又はREITプラクティスに関して、受賞・ランキングされたものの一部をご紹介いたします。

Chambers Asia-Pacific 2023

29の分野で上位グループにランキングされました。また、下記の弁護士を含む61名の弁護士が各分野で高い評価を得ました。

Capital Markets: J-REITs

藤津 康彦
尾本 太郎

Real Estate

蓮本 哲

Capital Markets

尾本 太郎
根本 敏光

Banking & Finance

青山 大樹

Projects & Energy

岡谷 茂樹

Chambers Global 2023

下記の分野を含む12の分野で上位グループにランキングされ、下記の弁護士を含む32名の弁護士が各分野で高い評価を得ました。

Capital Markets: J-REITs

藤津 康彦
尾本 太郎

Capital Markets

尾本 太郎
根本 敏光

Banking & Finance

青山 大樹

IFLR1000 2023

当事務所と下記の弁護士を含む63名の弁護士が高い評価を受けております。

Practice Area

REIT

Highly Regarded:

尾本 太郎　根本 敏光

Capital Markets -Debt

Notable Practitioner:

藤津 康彦

Capital Markets -Equity

Highly Regarded:

尾本 太郎　石橋 誠之

Notable Practitioner:

天野 園子

Rising Star Partner:

佐伯 優仁

Rising Star:

繁多 行成

Capital Markets -Structured Finance and Securitisation

Highly Regarded:

根本 敏光

Banking

Highly Regarded:

青山 大樹　根本 敏光

Notable Practitioner:

植田 利文

M&A

Highly Regarded:

根本 敏光

Project Development

Highly Regarded:

岡谷 茂樹

Industry Sector

Real Estate

Highly Regarded:

尾本 太郎　岡谷 茂樹　根本 敏光

Notable Practitioner:

藤津 康彦

Who's Who Legal: Real Estate 2023

下記の弁護士を含む4名がGlobal Leaderに選出されました。

佐伯 優仁　蓮本 哲

The 2024 edition of The Best Lawyers in Japan™

The 2024 edition of The Best Lawyers in Japan™にて
当事務所は、Banking and Finance Lawを含む2分野で"Law Firm of the Year"を受賞しました。
また、下記の弁護士を含む152名がThe Best Lawyers in Japan™に、
55名がBest Lawyers: Ones to Watch in Japan™に選出されております。

〈Best Lawyers〉

Capital Markets Law

藤津 康彦　尾本 太郎　根本 敏光　石橋 誠之

Asset Finance Law

藤津 康彦　佐伯 優仁

Banking and Finance Law

植田 利文　青山 大樹　岡谷 茂樹

Derivatives

植田 利文

Energy Law

岡谷 茂樹

Investment and Investment Funds

藤津 康彦　尾本 太郎

Project Finance and Development Practice

岡谷 茂樹

Real Estate Law

植田 利文　青山 大樹　佐伯 優仁　蓮本 哲

Project Finance and Development Practice

岡谷 茂樹

Structured Finance Law

植田 利文　青山 大樹　岡谷 茂樹　蓮本 哲

〈Ones to Watch〉

Banking and Finance Law

中条 咲耶子

森・濱田松本法律事務所　広報
mhm_info@mhm-global.com
www.mhmjapan.com

©2023 Mori Hamada & Matsumoto. All rights reserved.