

大好評につき  
追加開催不動産証券化、ノンリコースローン、様々な共同投資スキームなど  
[不動産金融]の根幹と本質を「越 純一郎氏」が丁寧に解説6/18 10:00  
火 18 ~17:00

会場●明治記念館 講師●越 純一郎氏



# [不動産金融]の 基礎と本質を学ぶ入門講座

世界共通の  
グローバル・スタンダードを  
正しく理解するために

## 外資系ファンドとも「共通の用語とフレーム・ワーク」で 円滑に折衝できる不動産実務家を目指して!

**不** 動産のキャッシュフローには、何種類ありますか?との問いに、明確に答えられない方は大手不動産会社やJ-REITの役員などにも珍しくありません。これは、まだ日本にはグローバル・スタンダード(=世界共通)の[不動産金融理論]が十分に普及していないからでしょう。そうなったのは、日本には[不動産金融理論]の教科書も講座(大学、大学院)もきわめて少ないためです(米国には従前から、標準的なものがあります)。

しかも、わが国には、世界では通用しない「妙な制度」(特異な不動産鑑定制度、路線価、重説など)があるため、外資系の不動産ファンド等との交渉のなかで混乱や弊害が生じてきたこともあります。

本セミナーでは、1980年代半ばから米国ニューヨークで不動産金融を習得し、日米で長年にわたり不動産実務に携わり、現在は不動産金融塾を主宰するとともに、事業再生分野でも著名な経営者である越純一郎氏に、不動産金融の「基礎と本質」を「体系的」に解説していただきます。

### 次の方々のご参加を強くお勧めいたします

- ✓ 不動産投資ファンドや外資系金融機関などにおけるキャリアアップのために、基本的な概念、用語、フレーム・ワークを習得したい方
- ✓ 外資系の不動産ファンド等と向き合う時のために、グローバル・スタンダードを習得しておきたい方
- ✓ 何となく馴染んでいた不動産金融の概念を「改めて体系的に学び直したい」、あるいは「自分でも気づいていない『未習得』の知識を補いたい」という方

### FAX用参加申込書 [不動産金融]の基礎と本質を学ぶ入門講座

会社名(フリガナ)	貴社業種
所在地(〒 )	振込予定日( 月 日) 当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> ご担当者名( )

TEL ( )	FAX ( )
出席者① 氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
E-MAIL	

出席者② 氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
E-MAIL	

開催日時 2024年6月18日(火) 10:00~17:00

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 66,000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

58,300円/1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む  
※テキスト・昼食・コーヒー代を含む

主催 総合ユニコム(株)/月刊プロパティマネジメント

お問合せ先/総合ユニコム(株)企画事業部 ☎03-3563-0099(直通)

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>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]

#### ●お申込み方法

- ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
- ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。
- ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
- ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しくください。

#### ●参加費のお支払について

- ・【インターネットでのお申込み】弊社HP経由でのお申込み限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。

#### 【FAXでのお申込み】

- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。

#### ●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

#### ●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

#### ●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
- ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮願います。
- ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
- ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

# [不動産金融]の 基礎と本質を学ぶ入門講座



## PROGRAM

※昼食休憩・コーヒーブレイクを挟みます

### I. 不動産とキャッシュフロー

- 不動産と不動産金融の関係
- キャッシュフローとは何か
- 不動産のキャッシュフローは3種類
- インカムのキャッシュフロー
- キャピタルのキャッシュフロー
- ファイナンスのキャッシュフロー①
- ファイナンスのキャッシュフロー②  
— リファイナンスのキャッシュフローと、  
リファイナンスによるキャピタルゲイン
- ファイナンスのキャッシュフロー③  
— リファイナンスによるキャピタルゲインの性質

### II. 不動産投資に関する基礎概念

- 収益性の比較基準に関する原則①  
同条件評価の原則
- 収益性の比較基準に関する原則②  
投資家の個別事情の排除
- NOI (Net Operating Income) と  
NCF (Net Cash Flow)
- NOI とキャップレート
- IRR (Internal Rate of Return) の概念
- エクイティとデット
- レバレッジの効果 (エクイティの投資利回り)
- プロパティタイプ
- 投資家の分類
- 投資戦略の分類方法  
(コア、バリュエ、オポチュニティ、フリップ)

### III. ノンリコースローンの概念

- ノンリコースの意味
- ノンリコースローンはテラーメード  
(契約書の雛型だけでは、どうにもならない)
- コベナンツに関する本質的な注意事項
- 不動産ノンリコースローンでは、  
倒産隔離が不可欠
- 真正売買

### IV. 不動産証券化(セキュライゼーション)の本質

- 証券化の本質  
証券化スキームとプレーヤー (オリジネーター、ア  
レンジャー、アセットマネージャー、プロパティマ  
ネージャー、サービサー)
- 不動産証券化の特徴的事項  
パス・スルー税制/有限責任/優先劣後構造/
- 投資期限の有無/不動産証券化のその他の特徴
- 証券化案件の組成方法と進め方  
不動産証券化の2大パターン/すべては「プレース  
メント」が出発点/見逃されがちな論点
- MBS (Mortgage Backed Securities) に  
ついて

### V. 投資手続きや共同投資に関する諸概念・用語

- 投資開始関係
- 投資スキーム関係
- 投資終了関係

### VI. 不動産に決定的影響を及ぼす人口動態と金融経済

- 人口ボーナスと人口オーナス
- 経済成長を決定する生産要素と生産関数
- ニューノーマル経済の3大特徴
- ニューノーマル不動産投資モデルの諸類型

#### 講師(越 純一郎氏)からのメッセージ

本講座は今回で6回目ですが、大切にしていることが3つあります。  
第1は、グローバル・スタンダードに「馴染む」ことができるように配慮することです。日本国内でも、外資系の投資家や証券会社に所属する日本人の実務家が日本語で仕事をされています(いわゆる「黒い目の外資」)。そうした方々とも、「共通の用語(=テクニカル・ターム)とフレーム・ワーク」で円滑に折衝できるようになることを目標にしています。  
第2に、不動産証券化、ノンリコースローン、様々な共同投資スキームなどについて、法律構成や実務の根幹にある「本質」を説明することです。それらの知識は、生涯にわたって変わらず役に立つでしょう。「1+1」は、いつになっても変わらずに「2」であることと同じだからです。  
第3には、経験や予備知識がなくても無理なく受講できるようにすることです。英語、海外実務、法務、数学などに十分な経験がなくても大丈夫です。  
なお、本講座は、私が主宰する「せおん不動産金融塾」において、3日間で行なっている「エグゼクティブのための不動産金融再入門」という研修の内容を、1日に集約して講じるものです。したがって、時間の制約から一部は簡略に扱いますので、必要であれば講座終了後にご質問ください。

#### 前回セミナー(2023年12月開催) 参加者の主な声

講師の経験に基づく教訓など貴重な話を聞いたのがありがたかった(不動産AM)/レンダー目線、投資家目線で拝聴でき、大変満足した(金融機関)/証券化の構造についても順序立てて説明していただき、理解が深まった(不動産開発)/証券化の基本から人口動態、金融経済に至るまで、すべてが興味深かった(不動産業)/講師の語り口にスピード感があって、とても心地よい(金融機関)/本質的な話が豊富で、なんとなく知っていた知識が腹落ちする情報へと昇華できた(不動産開発)



## 越 純一郎

株式会社せおん 代表取締役

こし・じゅんいちろう ● 日本興業銀行で20年間、日米の不動産業務、証券化等に従事。米国に計12年駐在し、数億ドルの米国不動産エクイティをブレース。1989年、ニューヨーク州不動産鑑定士(MAI)1次試験合格。2000年に帰国して、現場型経営者に転身。その姿はNHKドラマ「ハゲタカ」のモデルとなった。実はここでも、不動産実務が活かされている。たとえば、固定資産税の是正・還付の実務を利用している。近年、実務家を育成するために「せおん不動産金融塾」を主宰し、「教材がない」分野を選んで講じている。その中心は不動産金融理論で、他にOpex削減方法(固定資産税の適正化・還付、上下水道光熱費削減等)、マンション終活なども扱っている。これまでの公職・顧問先には、法務省「外国弁護士制度研究会」委員、大手不動産会社やタイの政府系銀行の顧問など、国際関係と不動産関係が多い。各地のCPM関係者、アパマン本部、大和不動産鑑定等が主催するセミナーの講師を100回以上も務め、常に好評を博す。「後進の育成は、日本の産業の将来を築くことに等しい」との信念のもとに、研修・教育活動にも熱意を注ぐ。現在、(株)せおん、および(株)テイク・グッド・ケアの代表取締役。著書、論文多数。1978年、東京大学法学部卒業。在学中に上級国家公務員試験法律職に合格するも、「日本経済に就職して、経済の力で日本を支える」との信念に基づき、高級官僚への道は顧みず、産業界の実務家となり今日に至る。2022年度の「日本安全保障・危機管理学会賞」を受賞し、安全保障関係でも注目されている論者。

#### お問合せ先

### 総合ユニコム(株) 企画事業部

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2

ぬり彦ビル南館6階

☎ 03-3563-0099 (直通)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、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。