

大好評！
人気講座

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。

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。

[不動産金融]の 基礎と本質を学ぶ入門講座

会場
都市センターホテル
(東京・永田町)
講師
越 純一郎氏



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、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ためです。また米国と異なり、日本には[不動産金融理論]の教科書も講座(大学、大学院)もほとんどありません。

そのうえ、わが国には世界標準とは異なる「変な制度」があります。路線価、重説、世界標準と違う不動産鑑定制度などです。そのため、外資系の不動産ファンド等との交渉のなかで混乱が生じてきたこともあります。

本セミナーは、1980年代から米国ニューヨークで不動産金融を習得後、日米で不動産実務に携わり、現在も不動産金融塾を主宰するとともに、銀行や投資ファンドの社内研修等で不動産金融を指導する越純一郎氏に、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や、海外赴任に備えたい方
- 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
振込予定日()月()日 当日現金支払い希望… <input type="checkbox"/> ご担当者名()	

所在地(〒)

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 2026年4月30日(木) 10:00~17:00

会場 都市センターホテル

東京都千代田区平河町 2-4-1 ☎03-3265-8211(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・昼食代を含む。

主催 総合ユニコム(株) 〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2
ぬ利彦ビル南館6F ☎03-3563-0025 (代表)

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]

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

●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営業日前迄にお支払い願います。
- ・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をお願いします。
- ・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

4/30
木
10:00~17:00

会場
都市センターホテル
(東京・永田町)

※昼食休憩・小休憩を取りながら進行之いたします

PROGRAM

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 (その1)
：同条件評価の原則
- 収益性の比較基準に関する原則 (その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、バリュー、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)
- コベナント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

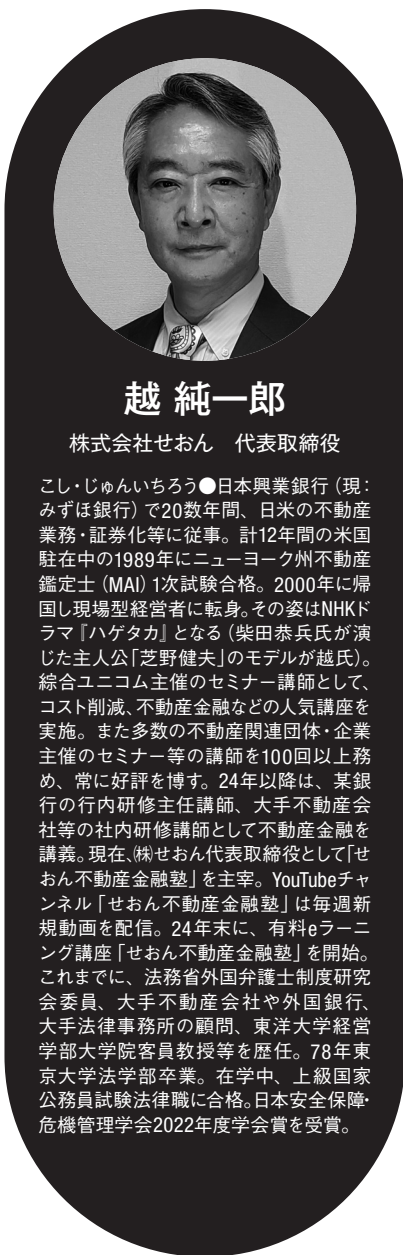
- 人口ボーナスと人口オナーズ
- ニューノーマル経済の3大特徴
- 経済成長を決定する生産要素と生産関数
- ニューノーマル不動産投資モデルの諸類型

◆ 講師(越純一郎氏)からのメッセージ

10回目になる本講座では、3つの事を重視しています。
第1は、グローバル・スタンダードに「慣れて」いただくことです。
外資系のファンドや証券会社の方々とも、「共通の専門用語と理論で折衝できる」、「海外に赴任してもすぐに役立つ」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、各種共同投資スキーム等の実務の根幹にある、世界共通の「本質」を説明することです。
第3は、英語、海外実務、法務、数学などに十分な経験がなくとも無理なく受講できるようにすることです。
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、5日間で行なっている研修を1日に集約したものです。したがって、一部は簡略に扱い、質疑応答の時間も取れませんので、必要であれば講座終了後に質問ください。

前回(2025年12月)参加者の主な声

不動産金融の全体像が理解できた。とくに知
りたかったキャッシュフローの考え方や構造に
ついて理解できて良かった(不動産開発)／こ
れまで業務の中で見聞きしてきた事項を改めて
勉強できて大変参考になった(コンサルティング)
／インターネットでは見つけにくい部分や、
わかりにくかった専門用語、概念が理解でき
た。講座の進め方や多くの事例もわかりやす
かった(不動産開発)／用語の解説が何度も入
っていたため、途中で分からなくなることがな
く安心して受講できた(不動産PM)／実務の
話はもちろん、最後の経済の話も非常に勉強
になった(総合不動産)／「入門」とあったが、
それ以上の価値を感じた(不動産AM)



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(現:
みずほ銀行)で20数年間、日米の不動産
業務・証券化等に従事。計12年間の米国
駐在中の1989年にニューヨーク州不動産
鑑定士(MAI)1次試験合格。2000年に帰
国し現場型経営者に転身。その姿はNHKド
ラマ「ハゲタカ」となる(柴田恭兵氏が演
じた主人公「芝野健夫」のモデルが越氏)。
総合ユニコム主催のセミナー講師として、
コスト削減、不動産金融などの人気講座を
実施。また多数の不動産関連団体・企業
主催のセミナー等の講師を100回以上務
め、常に好評を博す。24年以降は、某銀
行の行内研修主任講師、大手不動産会
社等の社内研修講師として不動産金融を
講義。現在、(株)せおん代表取締役として「せ
おん不動産金融塾」を主宰。YouTubeチャ
ンネル「せおん不動産金融塾」は毎週新
規動画を配信。24年末に、有料eラーニ
ング講座「せおん不動産金融塾」を開始。
これまでに、法務省外国弁護士制度研究
会委員、大手不動産会社や外国銀行、
大手法律事務所の顧問、東洋大学経営
学部大学院客員教授等を歴任。78年東
京大学法学部卒業。在学中、上級国家
公務員試験法律職に合格。日本安全保障
危機管理学会2022年度学会賞を受賞。

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

ぬ利彦ビル南館6階

☎03-3563-0099(直通)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望は、
お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入のうえ、
弊社企画事業部 (FAX.03-3564-2560) まで
ご連絡ください。