

コロナ時代の  
ファンド組成  
徹底研究

総合ユニコム「不動産実務セミナー [基礎講座]」のご案内

人気講座  
ご要望多数につき

追加  
開催

不動産実務担当者の必須知識「不動産証券化」の理解を深め、  
不動産私募ファンド組成の計画立案、組成の手順を学び直す。

# GK-TK (合同会社・匿名組合)を中心に学ぶ 不動産証券化の理解と 不動産私募ファンドの組成実践【基礎講座】

ファンドの企画の立て方・各種スキームのメリット・デメリット、組成手順

- ◆ 不動産証券化の基礎知識を学び直し、企画・組成実務を習得
- ◆ 不動産私募ファンド業務フローと利害関係者をわかりやすく解説
- ◆ GK-TK、TMK、REIT等各種スキームの解説と特徴、メリット・デメリットとは
- ◆ GK-TKスキームを中心にファンド組成企画を考える

## ご案内

コロナ期にあっても不動産投資ビジネスの勢いは旺盛で、J-REITや  
私募REIT市場の拡大と合わせて、不動産ファンドのなかで柔軟性の  
高い私募ファンドの組成・運用の動きが進んでいます。

私募ファンドの組成・運用にあたっては、不動産証券化に対する基本  
理解と、業務知識からスキームの基本、関連する法務の最新知識を  
常に習得していることが必須となります。

本セミナーでは、不動産証券化の基礎知識を学び直し、GK-TK(合同  
会社・匿名組合)などファンド組成の主要スキームを中心に、スキーム  
づくりの企画立案、その準備・手順、対象不動産にみるスキームの  
選択、スキームごとのメリット・デメリットについて解説いたします。

対象不動産の効率的なファンド組成を実現するために、経験豊富な  
講師が体系的に不動産証券化の実務、不動産ファンドの業務内容を  
詳解いたします。

また、今回はバブル崩壊時の不良債権処理やリーマンショック後の  
ファンド再生実績を持つ講師の経験を踏まえ、ファンドの維持・再生  
やテナントとの賃料交渉に関するエッセンスもお話しいただきます。

日時 2021年10月29日(金)13:00~17:00

会場 プラザエフ(主婦会館)  
東京都千代田区六番町15 TEL 03-3265-8111  
※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 50,600円(1名様につき)  
(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  
46,200円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税を含む)  
※テキスト代を含む

主催 総合ユニコム株式会社  
Property  
management  
〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2 ぬり彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、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。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560  
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。  
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

- お申込み方法
- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
  - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
- ・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(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛まで必ずご連絡ください。
  - ・返金手数料として2,000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。
  - ・会場内は禁煙です。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、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
  - ・ご記入いただいた個人情報、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やキャンセル料の負担はいたしかねます。

## 参加申込書

### 不動産証券化の理解と不動産私募ファンドの組成実践【基礎講座】

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日 )
TEL. ( )	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
●出席者名①(フリガナ)	●ご担当者名( )
●E-MAIL	●所属部署・役職名
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

0-0320211003-040

13:00~17:00 ※休憩は講演進行に合わせて、適時とてまいります

## I. 不動産証券化・私募ファンドをはじめるときに 知っておくべき基礎知識

1. 不動産証券化の歴史と市場動向
2. 不動産証券化は不動産ビジネスで、どう有効な仕組みなのか
3. 不動産証券化のファンドの種類  
(資産流動化型/資産運用型/開発型)の基礎理解

## II. スキームの種類、特徴と、メリット・デメリット、 許認可関連実務

1. GK-TK(合同会社・匿名組合)スキーム
2. TMK(特定目的会社)スキーム
3. 不動産特定共同事業法のスキーム
4. REITスキーム

## III. 不動産私募ファンドの実務 ～企画立案・組成手順・運用 ——「GK-TK」を中心に

1. どのような不動産をファンド化できるのか
2. 誰がどのような役割を担うのか  
(不動産会社、金融機関、関連プレーヤー)
3. 企画立案段階
  - ・不動産評価の実施、投資事業計画の策定
  - ・運用会社としてのファンド運用による利益計画
  - ・スケジュールリング
  - ・資金調達計画(ローン、エクイティ)
  - ・金商法の投資運用業者や不動産総合投資顧問業者として留意する点
  - ・投資委員会、コンプライアンス委員会の開催と記録の整備
4. ファンドの組成手順
  - ・売買契約交渉段階(買付、売渡し、独占交渉権の確保)
  - ・スケジュールリング
  - ・契約書のステータス管理方法
  - ・スキームの準備
  - ・デューデリジェンスの準備
  - ・資金調達の準備
  - ・各段階でのトラブル防止法

## IV. コロナ時代のファンド組成

- ・不動産ファンドの維持・再生のための主たるポイント
- ・テナントとの賃料交渉の主たるポイント

## V. 質疑応答



諫山 哲史 (いさやま てつみ)

東京アセットトラスト株式会社  
代表取締役社長

専門領域は、不動産ファンド組成運営、医療介護系企業のM&A。

2006年 投資顧問会社を創業し、12年間黒字経営。同社を14年に上場企業へ譲渡。現在は東京アセットトラスト(株)経営の他、学校法人理事や多数の医療法人のアドバイザーとして経営陣への助言を行なっている。

ファンドアレンジメント総額3,500億円超、ファンドマネージャーとして約1,300億円の不動産投資・約600億円の売却を統括。  
不動産鑑定士、医療経営士1級

### 【著書】

「特定目的会社(TMK)活用の不動産証券化実務資料集」(2008年)

「テナントからの[賃料減額請求]に対する法的対応策と賃料交渉戦略資料集」(共著 2011年)

「不動産私募ファンド組成実務マニュアル&書式集」(2019年)いずれも総合ユニコム発行

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。

ご参加のお客様におかれましては、手指の消毒の励行、ならびに、マスク着用でのご参加をよろしくお願いいたします。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

ホームページ上では、弊社のセミナー・展示会・刊行物等のご案内と商品検索がご利用いただけます。

また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。

ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



<https://www.sogo-unicom.co.jp>