

証券化、ノンリコースローン、キャップレートなど
[不動産金融]の根幹を、〈越 純一郎氏〉が丁寧に解説。

大好評につき追加開催

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

6/28 10:00
火 ~17:00



会場●明治記念館 講師●越 純一郎氏

外資系ファンドの日本人とも「共通の言葉とフレーム」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人は大手不動産会社やJ-REITの役員にも少なくないようです。これは、世界共通のグローバル・スタンダードである[不動産金融]の概念が日本に上陸したのが2000年前後と、まだ日が浅く、日常業務に追われるなかで、新たなフレームである不動産金融の基本を体系的に学ぶ機会が得られなかったためでしょう。

しかもわが国には、世界には通用しない独自のフレームワーク(路線価や重要事項説明、特異な不動産鑑定制度など)が混在しているため、外資系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いるのも確かです。

本セミナーでは、1980年代から米国ニューヨークで不動産金融の基本を身につけ、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。

この機会に不動産金融の概念を改めて学び直したい、不動産会社・投資ファンド・金融関連の中堅実務家・若手社員の方々のご参加を強くお勧めいたします。

開催日時

2022年6月28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(テキスト・昼食・コーヒー代を含む)

63,800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

主催:総合ユニコム(株)/月刊プロパティマネジメント

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)

ネットで
お申込み

下記URLへアクセスして弊社ホームページよりお申込みできます。

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

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

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	

●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「お名前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「代理者のお名前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宛に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をお願いします。
- ・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。

[不動産金融]の 基礎と本質を学ぶ入門講座



PROGRAM ※昼食休憩・コーヒーブレイクのほか、随時休憩を挟みます

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とキャプレート
- IRR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、
倒産隔離は不可欠
- 真正売買

IV. 不動産証券化(セキュリタイゼーション)の本質

- 証券化の本質
- 不動産証券化の特徴的事項
バス・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3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について

V. 投資手続きや共同投資に関する概念・用語

【講師(越純一郎氏)からのメッセージ】

本講座で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したことです。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、「共通の言葉とフレームワーク」で円滑に折衝できるようになることを念頭においています。

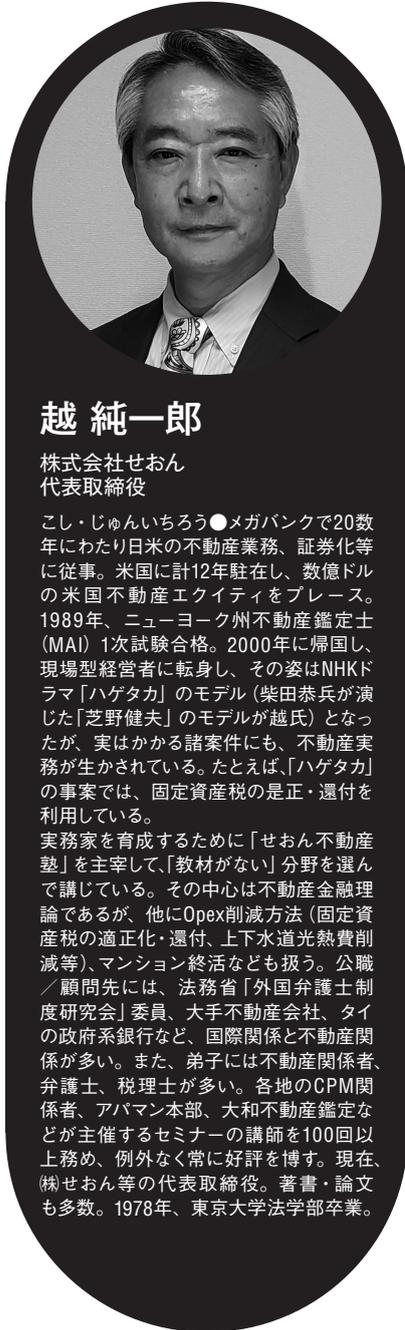
第2に、証券化、ノンリコースローン、キャッシュフローなどについて、法制度や実務の根幹にある「本質」を説明することです。この知識は、生涯にわたって変わらず役に立つでしょう。「1+1」は、いつになっても変わらずに「2」であることと同じです。

第3には、事前の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、本来は「エグゼクティブのための不動産金融再入門」という3日間の研修で行なっている内容を、1日に集約して講じるものです。したがって、一部は簡略に扱いますが、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(2022年1月開催)参加者の主な声】

- ・上司が使っていて聞けずいた用語や内容を理解することができました (不動産AM)
- ・講義は分かりやすく、網羅的に整理できたので大変満足です (投資顧問)
- ・疑問に思っていた事項について知識を得られ、非常に有意義な時間でした (不動産開発)
- ・予備知識・経験のある分野だが、体系立てて理解できたのがよかったです (無記名)



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 ●メガバンクで20数年にわたり日米の不動産業務、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、現場型経営者に転身し、その姿はNHKドラマ「ハゲタカ」のモデル(柴田恭兵が演じた「芝野健夫」のモデルが越氏)となったが、実はかかる諸案件にも、不動産実務が生かされている。たとえば、「ハゲタカ」の事案では、固定資産税の是正・還付を利用して

実務家を育成するために「せおん不動産塾」を主宰して、「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あるが、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う。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、タイの政府系銀行など、国際関係と不動産関係が多い。また、弟子には不動産関係者、弁護士、税理士が多い。各地のCPM関係者、アバマン本部、大和不動産鑑定などが主催するセミナーの講師を100回以上務め、例外なく常に好評を博す。現在、(株)せおん等の代表取締役。著書・論文も多数。1978年、東京大学法学部卒業。

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染症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、会場での手指のアルコール消毒の励行、ならびにマスク着用をお願い申し上げます。

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)

お問
合せ先

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上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。