



## 第400回 ビル経営研究セミナー

《新入社員、異動社員の  
基本研修に最適》

# だれでもわかる不動産証券化

- ① 不動産証券化の基本用語・スキーム・業務フローを理解する。
- ② 資金計画に沿って、実務の全体像と各プレイヤーの役割を理解する。

開催  
日時

2019年5月17日(金)  
午前10時～午後4時(開場:午前9時30分)

会場

三菱ビル10階「ブランド」  
コンファレンススクエア エムプラス  
東京都千代田区丸の内2-5-2  
☎(03)3282-7777 東京駅(丸の内南口)徒歩約3分

第400回は、午前・午後の5時間のご講演となっております。  
(当日の昼食はお弁当を用意しています)

参加者は当日のご講演動画を、センター・ホームページ上「BMIネットアカデミー」より無料で「おさらい受講」頂けます。  
(講演動画の編集に多少お時間を要すること、ご了承ください)

### 講義概要

不動産証券化は不動産業界の大きな流れとして、今では確固たる地位を築いており、不動産証券化の仕組みや基本知識がないと不動産ビジネスが円滑に進まないケースが多くなっています。

このセミナーでは、初心者であっても不動産証券化の全体像が理解できるよう、まずSPV(SPC)、ヴィークル、エクイティ、デット、レバレッジなどの専門用語や、アレンジャー、アセットマネジャー、プロパティマネジャーなど各プレイヤーの役割・業務内容を、全体のスキーム・業務フローの中で実例を交えて分かり易く説明すると共に、証券化スキームを活用した最近の動向についても言及します。

後半は、アキュジション(取得)・アセットマネジメント(運用)・ディスポジション(売却)という不動産証券化の各ステージにおける資金計画や運用計画のキャッシュフローの流れを追いながら、各プレイヤーの役割とスキーム全体の流れを実務に沿って説明します。

講義項目 10:00～16:00 ※講演中に1時間の昼食休憩の他、随時ブレイクタイムを挟みます。

講師

(敬称略)

#### 1. 不動産証券化の背景と基礎知識

- 「不動産証券化」を理解する意義
- 「不動産証券化」とは

#### 2. 不動産証券化の仕組みと基本事項の解説

- 代表的な不動産証券化スキーム
- ノウハウが要らない「AM」の活用
- 二重課税を回避する仕組み
- 倒産隔離と事業制限について

#### 3. 不動産証券化ビジネスと今後の展望

- 不動産証券化のビジネスプロセスと各関係者の役割
- 不動産証券化スキーム毎で見るビジネスの流れ
- 不動産に向かう投資家資金の動向と不特法制度の整備
- 不動産ファンドを活用した新しいビジネスモデル

#### 4. 不動産証券化実務の流れ

- アキュジション(取得)・アセットマネジメント(運用)・ディスポジション(売却)の各段階における資金の流れ
- 当初資金計画の概要
- 運用計画におけるキャッシュフローの流れの理解
- 証券化全体の流れにおける各プレイヤー(AM、PM、受託者、レンダー、会計事務所他)の役割
- キャッシュフローの流れから理解するスキームの留意点
- 投資家ニーズに応じた投資リターンを上げるための基本的な仕組み

三井住友信託銀行  
グローバル不動産業務担当部長

### 脇本 和也 (不動産鑑定士)

1970年生まれ。92年早稲田大学法学部卒業後、三井信託銀行(現・三井住友信託銀行)に入社。土地信託業務、仲介業務、不動産信託業務、私募ファンド・J-REITに係るコンサルティング業務等を経て、現在は、クロスボーダー不動産業務の推進を担当。不動産鑑定士、MBA(米国クレアモント大学院大学ドラスカースクール)、不動産証券化協会認定マスター、全国通訳案内士。

〈著書〉『図解入門ビジネス 最新 不動産ファンドがよ〜わかる本(第2版)』(秀和システム)、『図解事典 英語で学ぶ不動産ビジネス』(共著、秀和システム)、『講義形式でわかりやすい不動産ファンドの教科書』(秀和システム)、『図解入門ビジネス 最新 J-REIT の基本と仕組みがよ〜わかる本(第2版)』(秀和システム)ほか

申込  
方法

当センターのホームページの

「[セミナー申込サイト](#)」からお申し込み下さい。

日本ビルディング経営センター  <http://www.bmi.or.jp/>

参加費 1名につき40,000円(消費税込)〔テキスト・昼食代を含む〕

- お申込受付手続き後にお送りする「お支払いのご案内」メールに該当参加費が明記されますので、メールの案内に従って支払手続きをお願いします。
- 支払手続き完了後に「参加証」をメールでお送りいたします。
- 複数名まとめて、代理の方が申し込むこともできます。

#### 支払方法

参加費の支払い方法が増えました。

- ① 銀行振込
- ② クレジットカード支払
- ③ ネットバンキング支払
- ④ ATM支払

メールの案内に従って、セミナー申込サイトのマイページから支払方法を選択して支払手続きをお願いします。

手続きが完了すると「参加証」をメールでお送りいたします。

請求書・領収書: マイページに請求書・領収書画面が表示されますので印刷してご利用下さい。

- 下記の会員は、1名につき30,000円(消費税込)になります。
  - (一社)日本ビルディング協会連合会会員
  - 「日本ビル経営管理士会」会員
- 下記の受講生は、1名につき35,000円(消費税込)になります。
  - 平成30年度ビル経営管理講座受講生 なお、割引の重複適用はありません。
- 参加費は現金では受け付けません、原則、開催日時の1週間前までに振込願います。
- 参加費の払い戻しはいたしません。申し込まれた方が参加できない場合は、代理の方の出席をお願いします。代理の方も出席できない場合、当該セミナーのテキストをお送りします。
- 本セミナーの受講は、ビル経営管理士の更新登録要件に該当します。

## 6月のビル経営研究セミナーに関するお知らせ

第401回ビル経営研究セミナー（開催予定日：6月11日）は、下記講演テーマにて、開催を予定しています。

### 第401回ビル経営研究セミナー

## 立退き交渉を始める前に知っておきたい 「立退き交渉のストーリー作り」と「立退料算定・減額」の実践ポイント

**開催日時** 2019年6月11日(火) 午後1時30分～4時30分

**開催場所** 三菱ビル10階コンファレンススクエア エムプラス「グランド」

**講師** 株式会社フローク・アドバイザー 代表取締役社長  
成田 隆一 氏 (不動産鑑定士／東京地裁鑑定委員)

老朽建物の建替えや、再開発を前提とした不動産取得が活発化しているなかで、既存テナントの立退きが大きな課題となっています。特に立退料の算定は、法律や明確な規定がないために交渉時にトラブルとなりやすい項目です。立退料を抑えつつ、早期に立ち退きを実現するためのストーリー作り、立退料についての実践知識習得は必

須項目となっています。

立退き交渉や立退き前提物件の取得の際にすぐに役立つよう、豊富な事例を踏まえつつ物件タイプも考慮に入れた実践知識を、不動産・金融部門のプロ、弁護士、税理士、会計士等の専門家からの相談も多く取り扱っているご講師より、丁寧に解説頂きます。

また、7月のビル経営研究セミナー（7月12日（金）午後1時30分～4時30分）は海谷・江口・池田法律事務所の江口正夫弁護士を講師にお迎えして

「(仮)ビル賃貸借契約における基本知識と法的留意点」について

新しく業務に携わる方にも、ビル賃貸借契約書作成に関する法律を体系的に学んで頂きながら、実際に実務上や判例上での事例を踏まえて「契約書条項」をどのように備えるべきかを解説致します。

この機会に、テナントとの契約関係を明確する上で欠かせない知識となった「定期建物賃貸借契約」における留意点や「民法改正」に伴うビル賃貸借契約実務への影響についても、併せてご確認頂ければ幸甚です。

**参加費** 上記セミナーの参加費はこれまで通りです。

1名につき25,000円(消費税込)〔テキストを含む〕

下記の会員は、1名につき15,000円(消費税込)になります。

●(一社)日本ビルディング協会連合会会員 ●「日本ビル経営管理士会」会員

下記の受講生は、1名につき20,000円(消費税込)になります。

●2019年度ビル経営管理講座受講生 なお、割引の重複適用はありません。

**申込  
方法**

当センターのホームページの

セミナー申込サイト からお申し込み下さい。

日本ビルディング経営センター  <http://www.bmi.or.jp/>

●第401回は、5月13日(月)から受付予定です。

●第402回は、6月10日(月)から受付予定です。

お問い合わせ

一般財団法人 日本ビルディング経営センター 事務局

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル8F837区

電話 03-3211-6771(代)

○お申し込みいただいた個人情報は、今後、当センターのセミナー、書籍、講習会などのご案内などを送付させていただく際に利用することがあります。ただし、ご要望があれば速やかに中止いたします。

また、当該個人情報は厳正な管理下で安全に保管し、事前のご承諾なしに第三者に提供することはありません。