



日本における不動産を活用したビジネスが過熱化するなか、機動性・実行性の高い不動産ファンドビジネスの模索が始まっている！

[セパレートアカウント]による不動産投資ビジネス研究

不動産投資ビジネスのなかでセパレートアカウントが注目される背景は？

海外投資家から選ばれるセパレートアカウント・パートナーの条件とは？

セパレートアカウントビジネスを検討するうえでの留意点を5W1Hで整理しつつ、実務での進め方を解説

世界的にも稀な日本の低金利政策や円安、そしてポストコロナの不動産マーケット回復・成長を背景に、わが国の収益不動産に対する投資も改めて活性化しつつあります。ファンド等を組成して不動産関連ビジネスを構築しようとする日本企業の思惑がある一方で、様々なリスク・リターンプロファイルをもつ国内外の投資家とどんな関係を構築するかが事の成否を決めるカギとなります。特に海外投資家には、年金基金に代表される手堅いリターンを求めるコア投資家や、グローバルファンドやプライベートファンドのように高いリターンを求めるオポチュニスティック投資家まで、その投資方針は多彩です。なかでも、華僑や産油国の王族に代表される超富裕な個人投資家・ファミリーオフィスは、それぞれの投資目的や期待リターンも様々であり、それらすべての投資家のニーズを取り込むことはできません。

そこで注目されるのが、特定1社の投資ニーズに特化した不動産ファンド「セパレートアカウント」です。特定1社が相手のため、その属性や投資方針などをしっかりと把握して、要求する期待利回りを実現できる投資機会の提供とその後の運用能力について目線を合わせていくことが必要になります。

本セミナーでは、不動産ファンドビジネスを手掛けるうえでの現実的な選択肢や自事業との相乗効果、現場への手ほどきを5W1Hに切り分けて整理し、実務的な留意点を解説してまいります。不動産投融資ならびに不動産開発・流通・管理を手掛けられる方々、あるいは不動産事業そのものの再構築や新たな事業機会として、ファンド事業の立上げを担う皆様のご参加をお勧めいたします。

FAX用参加申込書 [セパレートアカウント]による不動産投資ビジネス研究

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 2023年11月28日(火) 13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス

東京都文京区湯島1-7-5 ☎03-3813-6211(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 55,000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

48,400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が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経由でのお申込みに限る、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、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。

[セパレートアカウント]による 不動産投資ビジネス研究

11/28
火
13:00~17:00
会場
東京ガーデンパレス
(東京・御茶ノ水)

PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

I. 不動産ファンドのタイプ別にみた特徴

- 共同事業 (JV)
- クローズドエンドファンド (私募ファンド)
- オープンエンドファンド
- 私募リート
- 上場リート

II. セパレートアカウントビジネスとは

- 特定1社の投資ニーズに特化した不動産ファンド
- 相手の属性は投資家なのか事業者なのか
- セパレートアカウントビジネスを立ち上げる目論見は？
—— 資金集め、AM等の手数料ビジネス、それとも？

III. セパレートアカウントビジネスを検討する切り口

WHEN ファンドビジネス検討のきっかけ

- ・ 第三者資金活用の必要性
- ・ 開発・仕込んだ案件の出口戦略
- ・ 経営(資産)効率の改善

WHY なぜ、ファンドなのか？

- ・ 資金調達(自社BSによる借入枠の限界) → エクイティ性第三者資金の活用
- ・ 自社開発物件の売却先確保(出口戦略) → 最高値売却との矛盾
- ・ フィービジネス(BS/PL関連経営指数の改善)

WHAT 動機に紐づいた選択肢

- ・ 資金調達
- ・ 開発・仕込む物件の規模(年間) → 自社グループの事業規模を再確認
- ・ 対象物件における賃料などの収益性
→ どの程度の利回り商品としてファンドを立ち上げられるか
- ・ フィービジネスの位置づけ → 自事業の収益性との見合い。フィーのストラクチャリング
※上記を十分に勘案したうえで、自事業の現状に見合った設計が重要

HOW 投資家選定

- ・ マネジメントインタビュー → 投資家のニーズを正確に把握
- ・ 相手からみたセパレートアカウントの目的
→ 単なる投資機会。日本への事業進出の起点
- ・ 自社のセールスポイント → 実績をどう示すか？ 管理・運用業まで担うのか？

WHERE エリア

- ・ 物件が所在するエリアは？
- ・ どのエリアの投資家か？
- ・ 自社はファンド事業の立上げ・運営だけに留まるのか、それとも自ら海外で事業機会を創り出すことを視野に入れるのか
→ 相手を単にモノを買ってもらうだけの投資家とするのか、海外で案件を紹介してもらう協力者とするのか

WHO どんなプレーヤーと提携するのか？

- ・ 投資家のもつリスク・リターンプロファイルを知ること
- ・ 投資家 vs 不動産事業者
- ・ 相手先は日本に拠点・チームがあるか
→ 一概に「投資家」といっても各社各様の「投資ニーズ」をもっている。
自社が提供できる事業・投資機会によって、多様なセパレートアカウントを設定することができる

IV. セパレートアカウントビジネス運営の留意点

- セパレートアカウント運営に係る実務上の留意点
 - ・ 投資家との交渉・契約における留意点
 - ・ プロジェクトのゴール
 - ・ コミュニケーションにおける留意点

V. 質疑応答



森岡 一輝

もりおか・かずき ● 証券会社・信託銀行・不動産アセットマネジメント会社・不動産事業会社等にて勤務。不動産関連ビジネスでは、自己投資・国内外におけるノンリコースローン・CMBS・REITの引受業務・インバウンド不動産投資の各種アレンジ、米国でのオフィスファンド管理等、多岐にわたるビジネスモデルを20年以上にわたって実務経験。また、欧米を主とする海外の不動産関連事業者・海外投資家との事業連携・協働実績等も多数。

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・中止のご希望者は、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。