

不動産ファンド、アセットマネジメント(AM)を「収益化」させるポイントと、  
不動産私募ファンド組成の「計画・立案・組成」の手順やコツを会得!

**7/19金**  
13:00~17:00  
東京ガーデンパレス  
(東京・御茶ノ水)

# 不動産証券化ビジネスの構築と 不動産私募ファンドの組成 [実践講座]

- AM会社の役割と、儲かるAM会社・儲からないAM会社・潰れるAM会社の違い
- 不動産アセットマネジメントを「収益化」させるポイント
- 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
- GK-TK(合同会社・匿名組合)スキームを中心にファンド組成企画の業務フロー
- 日本の不動産投資市場とファンド組成の今後などについてわかりやすく解説!



諫山 哲史 氏  
東京アセットトラスト(株)  
代表取締役社長

## ご案内

本セミナーは、アセットマネジメント会社をゼロから立ち上げ、黒字経営を実現してきた諫山哲史氏(東京アセットトラスト(株)代表取締役社長)を講師にお迎えして、不動産証券化ビジネスの要点と儲かる不動産アセットマネジメントビジネスの構築について解説いただきます。不動産私募ファンドの組成実践については、不動産証券化市場のこれまでの経緯を整理したうえで、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、企画立案、その準備・手順、対象不動産に即したスキームの選択、スキームごとのメリット・デメリットについてわかりやすく解説いたします。さらに、世界の投資家から見た日本の不動産投資市場や、日本の不動産投資市場の今後、社会情勢を踏まえた次代のファンド組成などについても言及いたします。

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、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)迄ご連絡ください。

## 参加申込書

### 不動産証券化ビジネスの構築と不動産私募ファンドの組成 [実践講座]

●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"/>
FAX. ( )	●ご担当者名( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

O-0320240704-050

## 開催概要

開催日時 **2024年7月19日(金) 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 TEL.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 **57,200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、  
**49,500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**  
東京都中央区京橋2-10-2 む利彦ビル南館6階  
TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

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

下記URLの弊社ホームページからお申込みできます。  
**ネットでお申込み** <https://www.sogo-unicom.co.jp>

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。  
**FAXでお申込み** ☎ **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関し、クレジットカード決済か銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジット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て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。

# 不動産証券化ビジネスの構築と不動産私募ファンドの組成実践【実践講座】

## ■講演プログラム

13:00～17:00 ※休憩を挟み進行いたします。

## I. 不動産ファンドビジネスとは

1. 不動産証券化の発展過程と市場動向
2. アセットマネジメント(AM)会社の役割
3. 儲かるAM会社、儲からないAM会社、潰れるAM会社
4. ゼロから立ち上げたAM会社をずっと黒字経営できた理由

## 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. 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)
2. GK-TK(合同会社・匿名組合)、TMK(特定目的会社)、不動産特定共同事業法、REITの各スキームの比較

## 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. ファンド組成に適する不動産、不向きな不動産の種類
2. 誰がどのような役割を担うのか  
(AM会社、レンダー、信託、関連プレイヤー)
3. 企画立案段階
  - 不動産評価(バリュエーション)の実施
  - 投資事業計画(キャッシュフロー)、出口戦略の策定
  - ファンドの初期コストの見積もり
  - 運用会社としてのファンド運用による利益計画
  - スケジューリング
  - 資金調達計画(ローン、エクイティ)
  - 一任免許業者、金商法の投資運用業者として留意する点
  - 各種委員会(投資委員会、コンプライアンス委員会)の運営など
4. ファンドの組成手順
  - 売買交渉(買付、売渡し、独占交渉権の確保)
  - 契約書のステータス管理(ドキュメンテーション)
  - SPCの設立
  - デューデリジェンスの実施
  - 各段階でのトラブル防止法等

## IV. 社会情勢を踏まえた次代のファンド組成

1. 世界の投資家から見た日本の不動産投資市場、アメリカのREIT市場との比較
2. 次代のファンド組成

## V. 質疑応答

## ■講師プロフィール



**諫山 哲史** (いさやま てつふみ)  
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年投資顧問会社ジャパンアセットトラスト(株)を創業し、12年間黒字経営。同社を14年にスパークス・グループ(株)へ譲渡。現在は東京アセットトラスト(株)の経営の他、上場不動産会社・学校法人や医療法人等のアドバイザーとして経営陣への助言を行っている。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。著書に、「特定目的会社(TMK)活用の不動産証券化実務資料集」(2008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(株)刊)等がある。