

不動産ファンド運用における
アセットマネージャー(AM)の基礎知識を体系的に解説

不動産のアセットマネジメント 実務基礎講座

東京アセットラスト株
代表取締役社長
諫山哲史氏が解説!



- 不動産アセットマネジメント業務を体系的にわかりやすく解説!
- “できるAM”になるための「ファンドスキーム」や「会計」の基本知識!
- 「AM体制整備」に悩む運用部門責任者にも役立つ内容!

ご案内

不動産におけるアセットマネジメント業務は多岐に亘ります。策定された投資戦略に基づいた「不動産取得」、PMやリーシング会社と連携して行う「不動産の期中管理」、会計事務所や監査法人等と行う「アカウントティング」、投資家やレンダーに対して透明性を確保する「レポートティング」、不動産の売却等の「出口戦略」など、幅広い専門的知見に基づいた実行力が求められています。

本講座は、まずアセットマネージャーが知らなければならない、AM業務の全体像や各種契約・スキーム別の留意事項などの基本事項を整理。次にファンドでの不動産取得後の資産価値の向上と同時に、投資家やレンダーに対して十分な説明責任を果たすために必須となる実務知識、「会計とキャッシュフロー」「不動産のマネジメントとバリュアアップ」「ローンとエクイティ管理」「出口戦略」などのポイントや留意事項について解説いたします。

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) 迄ご連絡ください。

参加申込書

不動産のアセットマネジメント実務基礎講座

●会社名 (フリガナ)	●貴社業種
●所在地 (〒)	●振込予定日 (月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名 ()
TEL. ()	FAX. ()
●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	

0-0320250207-050

開催概要

開催日時 2025年2月18日(火) 13:30~16:30

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 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)

ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>

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関し、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確認ください。
 - ・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)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。

不動産のアセットマネジメント実務基礎講座

■講演プログラム

13:30～16:30 ※休憩を挟み進行いたします。

I. アセットマネジメントの全体像

- アセットマネジメント業務の定義
- アセットマネージャー(AM)の心構え、役割
- AMが理解すべき不動産ファンドでの各種契約
- AMが理解すべきスキーム別の留意点
(GK-TK、TMK、不動産特定共同事業法、上場REIT等)
 - ・決済、ファンド開始直後にAMがやるべきこと
 - ・情報整理の重要性

II. 会計とキャッシュフローの基礎知識

- 損益計算書(P/L)、貸借対照表(B/S)、キャッシュフロー(CF)とは
- 不動産キャッシュフローとP/Lとの違い
- DCF、IRR、キャッシュオンキャッシュ(COC)とは
- 簿価と時価の差異の発生原因
- 鑑定評価額の変化の理由、メカニズム
- P/L管理、B/S管理
- SPC管理、事業計画策定

III. 不動産のマネジメントとバリューアップ

- 投資した不動産の管理とバリューアップ
- プロパティマネジメント会社(PM)の選定、AMとPMの違い
- リーシング計画と活動
- テナント分析、テナント審査
- バリューアップ工事の種類と投資対効果
- AM業務の効率化、省力化

IV. ローンとエクイティの管理

- ノンリコースローンの管理
- エクイティ投資家向けのレポーティング、配当実務
- LTV、DSCR値の管理
- ファンドの資金の流れ(ウォーターフォール)
- プロパティマネージャーとの連携
- AMレポートの作成

V. 出口戦略

- 出口先(売却先)の想定、売却方法の検討
- 各売却方法のメリット、デメリット

VI. 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

独立系不動産AM会社をゼロから立ち上げて、投資運用業者として数々の不動産ファンド組成・運営を主導。信託銀行及び不動産AM会社勤務を経て、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)の経営のほか、投資顧問会社・不動産会社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、医療管理学修士(MMA)。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。