

### (3) 実務セミナーの記録

#### 第7期「不動産投資顧問業」養成実務セミナー

不動産への集団的投資スキームが本格的な実践の時代に入りつつある状況において、不動産投資ファンドの組成、運用等に必要な知識・経験を有する人材は、関係業界の中でも必ずしも十分でないとの認識から、各社中堅クラスの社員を対象に連続講演会のかたちで実施した。各回の内容等は以下の表の通りである。

#### 不動産投資顧問業養成実務セミナー（その1）

第1日目 2000年（平成12年）4月26日開催	
演題	「不動産投資信託と不動産投資顧問業について」
講師	建設省建設経済局不動産課 不動産市場整備室長 遠藤 誠之
内容	1. 不動産の証券化・流動化について 2. 不動産投資スキームの分類と特徴について 3. 今後の不動産投資市場の整備について 4. 不動産ファンド創設のための関係法律の改正案について 5. SPC法の改正案の概要について 6. 不動産投資顧問業登録制度の概要について
第2日目 2000年（平成12年）5月10日開催	
演題	「不動産を投資商品化するためになすべきこと」
講師	井出不動産金融研究所 不動産金融アナリスト 井出 保夫
内容	1. 日米不動産投資市場比較 －こんなにも違う日米の不動産投資市場とそのプレーヤー達－ 2. 不動産を投資商品化するためになすべきこと 3. 米不動産投資顧問業者に学ぶ 4. 不動産エクイティ商品の代表 REIT（不動産投資信託） 5. 日本版 REIT と本場米 REIT の違い 6. 日本の不動産投資ビジネスの今後について

※講師の所属、役職は実務セミナー開催時のものです。

第3日目 2000年(平成12年)5月17日開催

演題	「証券化入門(附 新しい証券化関連法について)」
講師	アクサニチダン生命保険株式会社 専務執行役員 (元興銀フィナンシャルテクノロジー取締役) 大垣 尚司
内容	1. 証券化入門 (1) 証券化とは何か ア. 直接金融と間接金融(アンバンドリングの視点) イ. 直接金融と間接金融(市場化の視点) ウ. 社債と証券化商品(情報の不経済、透明性の視点) エ. 直接化と機関化-機関投資家と間接金融機関の差異は何か (2) 金融技術概観 ア. 金融技術の流れとストラクチャード・ファイナンスの位置付け イ. 金融技術発展における第三の波 (3) 証券化の基礎理論(ストラクチャード・ファイナンス入門) ア. ストラクチャード・ファイナンス ア) 仕組みを用いる金融技術 イ) 証券化(Securitization)と資本市場の活用 ウ) オフバランス化とアセットファイナンス エ) 信用力を操作する金融技術: クレジットエンジニアリング イ. 格付けの歴史とクレジットエンジニアリングの考え方 ア) アクチュアリアル型と特定資産型 イ) 特定資産型における信用リスクの合成とリスク分散の考え方 ウ) 日本のストラクチャード・ファイナンス 現在の制度的枠組み 2. 新しい証券化関連法について

※講師の所属、役職は実務セミナー開催時のものです。

## 不動産投資顧問業養成実務セミナー（その2）

第1日目 2000年（平成12年）6月14日開催	
演題	「アナリストから見た不動産市場と不動産証券化について」
講師	モルガン・スタンレー・ディーン・ウィッター証券会社 東京支店 株式調査部 エグゼクティブディレクター 大槻 啓子
内容	1. 投資家（海外・日本）が考えている （1）日本の不動産市場の現状と見通し （2）投資方針 （3）証券化への評価 2. アナリストから見た不動産証券化の見通しと影響
第2日目 2000年（平成12年）6月23日開催	
演題	「不動産証券化の方法論と具体的事例の紹介」
講師	日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社 株式調査部 マネジングディレクター 橋本 隆
内容	1. 日本における不動産証券化手法 2. J-REITの業務フロー 3. J-REITにおける収益モデル 4. J-REITが普及するための今後の検討課題 5. 不動産各社の事例紹介とその実務上の検討課題
第3日目 2000年（平成12年）6月27日開催	
演題	「金融工学の挑戦—証券化の時代を迎えて」
講師	東京工業大学教授 理財工学研究センター長 工学博士 今野 浩
内容	1. 金融工学の時代 （1）第二次金融工学ブーム （2）金融工学と経済学 （3）金融工学とエンジニア 2. 資産運用理論 （1）投信ブームと資産運用 （2）平均・分散モデル （3）CAPMとインデックス運用 （4）マルチ・ファクター・モデルと平均・リスクモデル （5）国際分散投資とアセット・アロケーション 3. 証券化と信用リスク （1）住宅ローンとリスクヘッジ （2）住宅ローン担保證券 （3）証券化と信用リスク （4）不動産の証券化

※講師の所属、役職は実務セミナー開催時のものです。

## 第8期「事業用借地標準約款」

都市基盤整備公団、定期借地権普及促進協議会と共同で実施した事業用借地権制度研究会の報告である事業用借地標準約款をテーマとして実施した。

開催日	2002年（平成14年）3月4日
内容・講師	1. 標準約款作りの研究会を終えて 東京大学名誉教授 稲本 洋之助 2. 事業用借地権の法律実務 三宅坂総合法律事務所 弁護士 山岸 洋 3. 事業用借地権の税務・会計実務 大野木公認会計士事務所代表 公認会計士・税理士 大野木 孝之 4. 定期借地権制度の今後の展開 早稲田大学法学部教授 山野目 章夫 5. 事業用借地標準約款の解説 財団法人土地総合研究所 研究部次長 鳥巢 英司

※講師の所属、役職は実務セミナー開催時のものです。

## 第9期「開発型証券化手法の活用方策」 ～10周年記念事業～

都市開発事業を取り巻く環境は、地価の長期低落によって土地担保能力が低下し、キャピタル・ゲインによる事業のリスクヘッジが見込めなくなるなど、極めて厳しいものとなっている。また、バブル経済の後遺症などから開発事業者の経営体力が低下する中で、開発事業者の資金調達能力やリスク負担能力も低下している。十分なポテンシャルを持つ土地があるにもかかわらず、資金調達の難しさ等から事業化が行われないならば、土地の有効利用や良好なストック形成はそれだけ阻害され、現下の喫緊の課題である都市の再生にも支障が生じることになる。

そうした中で、未だ稼働物件が存在しない段階で、将来建設される物件を対象に証券化を行う「開発型証券化」が、資金調達のチャネルの多様化やリスク分散を図る仕組みとして注目されてきた。このため、土地総合研究所が国土交通省の委託を受けて検討を行ってきた開発型証券化の活用方策に関するテーマとして、(社)不動産証券化協会と共催でセミナーを実施した。

開催日	2003年（平成15年）2月18日
演題	「開発型証券化手法の活用方策」
内容・講師	1. 挨拶 国土交通省総合政策局不動産課 不動産投資市場整備室長 山口 裕視 2. 開発型証券化事業検討会報告 財団法人土地総合研究所 研究部次長 木下 慎哉

※講師の所属、役職は実務セミナー開催時のものです。