



## プログラム概要

不動産業界は成熟した資産クラスとグローバルな投資セクターに成長しており、様々な金融セクターや国におけるリスクや機会を分析、比較できる熟練したスキルの需要が高まっています。日本においては、不動産財務分析の専門知識に対するニーズが増加し変化しているため、若手や中堅のプロフェッショナルは、キャリアを伸ばす素晴らしいチャンスに恵まれています。不動産への投資資本が成長した結果、様々な企業において新たな雇用が増えています。この新たな投資家の影響は、年金基金、資産運用会社、銀行、保険会社、コンサルタント、不動産開発業者などの機関、すべてに波及しています。不動産のグローバルファイナンスに関する実務知識を持つプロフェッショナルな人材を必要としているのは、アドバイザー、評価査定、買収、資産管理などの限られた分野にとどまりません。

**不動産金融・グローバルエグゼクティブ修了証書プログラム**は、日本の不動産部門で働く若手から中堅のプロフェッショナルが不動産ビジネスの基本を習得するのに最適です。リスクや市場の分析、資産の評価査定、デットファイナンス・エクイティファイナンスの実施など、不動産投資のキャリアに不可欠なスキルを習得できます。本プログラムは、「**不動産の基礎/金融モデリングのエッセンス**」、「**不動産投資分析/取引の分析**」、「**グローバル不動産投資および資本市場**」、「**不動産資産価値の最大化**」といった講座で構成されています。商用不動産での成功に不可欠な物件レベルの財務モデリングと分析スキルの学習から、最終的にはグローバルな不動産ポートフォリオの構築に至るまで、基本的なものをベースに、現行の投資財務戦略を策定していきます。不動産の投資と管理のための実践的な知識と戦術的スキルを身につけます。**本プログラムは、投資や市場経済、キャッシュフローモデル、Excelなど不動産の基本原則に精通した方を対象としています。**

本プログラムでは、商用不動産業界で力を発揮するために必要な財務スキルを学習します。必要不可欠な財務コンセプト、情報に通じた不動産投資推奨や意思決定を行う際に役立つ基本的な財務ツール、技法、および慣行の適用について理解を深めます。それぞれの講座では、実社会で直面する問題をベースとした課題に取り組み、プロレベルの質の高いポートフォリオを作成することができます。

## プログラムの学習成果

本プログラムを修了することで身につくスキル:

1. 財務および投資分析の知識を活用した不動産プロジェクトの評価
2. 不動産取引に価値を付加するためのデットとエクイティの組み合わせと評価
3. 財務ツールを活用して投資機会を分析、投資のレベルセット比較を実施
4. マクロとミクロ経済データを用いた市場の投資機会の分析と投資のレベルセット比較
5. 多様な不動産プロジェクトの資金調達の見極め
6. 価格リスク分析を通して、収益と価値に影響を与える変数のリスクと報酬に対する見極めと評価
7. 基本的なポートフォリオ理論とリスク分析を適用した多様なグローバル不動産ポートフォリオの設計と開発

## プログラムの講座について

### 講座 1：不動産の基礎 / 金融モデリングのエッセンス（基礎）

#### 講座概要

本講座では、投資と資金調達の問題に焦点を当てつつ不動産の概要を学習します。プロジェクト評価、資金調達戦略、投資意思決定、および不動産資本市場などを取り上げていきます。Excelを使用した不動産金融投資モデルを構築するための基礎知識とスキルを身につけ、不動産投資を効率的に分析するために、データを整理し提示する手法を学びます。収入と費用の組み立て、実効賃貸料を含む複数のリース分析、レバードまたはアンレバードされた正味現在価値 (NPV) と内部収益率 (IRR) の計算、プロフォーマ予測、ディスカウント・キャッシュ・フロー (DCF) 分析などさまざまなトピックを学習します。Excelの関数、ツール、式、条件文、書式設定、およびキーボードショートカットについても学びます。

ネットオペレーティングインカム (NOI) を決定するために不動産運用明細書を作成します。対象となるトピックには、リスク対リターンのコンセプト、価値に対する3つのアプローチ、不動産の種類と分類、グロスリースとネットリースなどリースの種類、空室と損失、稼働率が含まれます。また、潜在的な総収入 (PGI)、実効総収入 (EGI)、固定および変動営業経費 (OE)、資本支出 (CAPX)、総合または取得時の還元利回りへの理解を深めていきます。さらに、費用に着目したデューデリジェンス、直接還元法と売上乗数の活用及び取引事例比較を利用したデューデリジェンスの実行方法について学びます。講座全体を通して、実際の問題をベースにした課題として取り組み、知識とスキルを習得していきます。

#### 講座学習の目的

本講座を修了することで習得できるスキル:

1. 将来の不動産プロジェクトの価値予測
2. 市場および不動産のデータに基づいた財務予測の分析
3. 投資機会を最大化するための価値観に基づいた決断の正当性を証明

## 講座 2：不動産投資分析 / 取引の分析

### 講座概要

投資家は投資の際に負債による資金調達を行うべきか否か？非課税取引 / 課税取引の場合はどうだろうか？投資の保有期間中、投資家は自身の自由裁量で設備投資を行うべきかどうか？投資家は処分の選択肢をどう評価すべきか？以前の不動産ファイナンス及び投資の講座で学んだコンセプトを特定の不動産取引状況に適用することで、本講座では経験豊かな投資家が用いている商業用不動産取引を分析法、価値創造と利益確保に向けた所有を検討する際の知識、ツール、リソースについて学習します。トピックには、所有形態と取引構造、資本ストックとストラクチャードファイナンス、収益と費用の分析、価値評価分析、債務分析、株式収益率分析、株式投資商品、分析手法などが含まれます。また、不動産の意思決定に関するすべての交渉で使用されるツールやスキルを総合的に学ぶとともに、リスクを軽減し管理するリスク識別技術もあわせて習得します。

### 講座学習の目的

本講座を修了することで習得できるスキル:

1. 投資家のリスクを管理 / 緩和するための意思決定の正当化
2. 投資家へのリターンを最大化するためのエクイティとデットを用いたアセットファイナンスストラクチャーの構築
3. リスクを緩和および管理するための手法
4. 投資家へのリターンを最大化するためのエクイティとデットを用いた資金調達の組み立て

## 講座 3：グローバル不動産投資および資本市場

### 講座概要

グローバルな投資には、機会とリスク、および関連する執行リスクについて特有の分析が必要となります。国際的な不動産投資や開発プロジェクトの引受だけでなく、グローバルポートフォリオの開発を行うための比較アプローチや重要な取り組みについて学習します。いくつかの国の事例を通じて、不動産活動における国際的な不動産投資のダイナミクスを理解し、国境を越えた不動産投資を分析するための必要要素を習得していきます。地政学のおよびグローバルな投資リスクに対処するための戦略、世界を舞台に取り組みするための理論的根拠と必要なリターン、およびそれに伴う実践的な問題がカリキュラムに含まれています。地域に特有の問題も特定し、検証していきます。

### 講座学習の目的

本講座を修了することで習得できるスキル:

1. グローバルな資本の移動が、個々の不動産価値や投資市場全体の状況にどのような影響を与えるのかを分析し、その洞察を戦略計画の策定に適用
2. 新興国と先進国のグローバル市場での有利な不動産投資機会を特定
3. 投資先として適切な地域を決定するため、地域間のリスクを厳密に評価
4. リスクを管理し、オーナーの収益を最大化するために分散化したポートフォリオの開発

## 講座 4：不動産資産価値の最大化

### 講座概要

本講座では、不動産価値を左右する要因、建物とその周辺のライフサイクル、時間の経過による市場の発展と変化、および不動産サイクルに焦点を当てています。所有者に代わって管理する不動産資産の価値を高めるための原則、専門技術、手法を検証します。また、キャッシュフローおよび単一資産や資産ポートフォリオの本質的価値に直接影響を及ぼす資産管理の要素について学習します。ポートフォリオ戦略の要素、多様化と流動性の管理、パフォーマンスとリスクの測定など、不動産ポートフォリオの構築と管理に影響を与える問題を検証していきます。段階的なプロセスを通じて、不動産資産または資産ポートフォリオの価値を開発、位置付け、最大化する包括的な事業計画も作成します。価値向上の面から出口戦略についても検討します。

### 講座学習の目的

本講座を修了することで習得できるスキル:

1. 不動産価値を左右する要因を明確化
2. 短期、中期および長期の資産運用計画の策定
3. 不動産ポートフォリオの構築および管理に影響を与える問題の特定
4. 不動産資産または資産ポートフォリオを開発する包括的な事業計画の作成
5. 市場と資産を研究し、その詳細な分析を通じて、機関投資委員会向けの投資提案を作成

受講料.....1 講座 **125,000 円** (税抜き)

講座スケジュール.....平日の夜および週末に開講しております。講座スケジュールの詳細は、ウェブサイトをご覧ください。

指導言語.....ほとんどの講座は英語で行われますが、日本語で行われる講座もございます。  
指導言語の詳細につきましては、ウェブサイトをご覧ください。