

●不動産証券化協会認定マスター取得ガイドはこちらから

URL:<https://aresmaster.com/>



●お問い合わせ

マスター資格制度事務局
Tel: 050-3816-3695

E-mailでのお問い合わせには上記サイトのお問い合わせフォームをご利用ください。
受付時間: 10:00 ~ 17:00 (土日祝日を除く、年末年始、夏季に休業の場合あり)
※情勢により電話での受付は時間の変更や中止する場合があります。

不動産証券化協会は、不動産証券化商品の社会的信用確保と投資家保護を活動の目的として設立された一般社団法人です。

正会員一覧 (社名50音順、126社) 2025年2月1日現在

株式会社あおぞら銀行	税理士法人 令和会計社	株式会社福岡リアルティ
株式会社青山財産ネットワークス	積水ハウス株式会社	プロシス・リート・マネジメント株式会社
イオン・リート・マネジメント株式会社	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社	平和不動産株式会社
いちご投資顧問株式会社	大成建設株式会社	平和不動産アセットマネジメント株式会社
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	ダイビル株式会社	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社
伊藤忠商事株式会社	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社	株式会社星野リゾートアセットマネジメント
伊藤忠リート・マネジメント株式会社	大和証券株式会社	丸紅株式会社
牛島総合法律事務所	大和ハウス・アセットマネジメント株式会社	丸紅アセットマネジメント株式会社
株式会社SMBC信託銀行	大和ハウス工業株式会社	丸紅リートアドバイザーズ株式会社
SMBC日興証券株式会社	大和リアル・エステートアセットマネジメント株式会社	株式会社みずほ銀行
株式会社SMBCリートマネジメント	株式会社竹中工務店	みずほ証券株式会社
株式会社SBI新生銀行	中央日土地アセットマネジメント株式会社	みずほ信託銀行株式会社
SBIリートアドバイザーズ株式会社	中央日本土地建物株式会社	みずほリートマネジメント株式会社
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	DBJアセットマネジメント株式会社	株式会社三井住友銀行
NTT都市開発投資顧問株式会社	東急アセットマネジメント株式会社	三井住友信託銀行株式会社
株式会社大林組	東急不動産株式会社	三井住友トラストグループ株式会社
オリックス株式会社	東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社	三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社
オリックスアセットマネジメント株式会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	三井物産株式会社
鹿島建設株式会社	東急リアルエステート・インベストメント・マネジメント株式会社	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社
近鉄不動産株式会社	東急リアルティ株式会社	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社	東京海上アセットマネジメント株式会社	三井不動産株式会社
株式会社KJRマネジメント	東京建物株式会社	株式会社三井不動産アコモデーション・アドマネジメント
ケネディクス株式会社	東京建物不動産投資顧問株式会社	三井不動産投資顧問株式会社
ケネディクス不動産投資顧問株式会社	株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント	三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
興和不動産投資顧問株式会社	東京美装興業株式会社	三井不動産リアルティ株式会社
株式会社コスモスイニシア	東洋不動産株式会社	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
コンナント・インベストメント・マネジメント株式会社	トーセイアセット・アドバイザーズ株式会社	三菱地所株式会社
株式会社ザイマックスグループ	ニッセイリアルティ・マネジメント株式会社	三菱地所投資顧問株式会社
株式会社ザイマックス不動産投資顧問	日鉄興和不動産株式会社	三菱商事株式会社
さくら総合事務所グループ株式会社	株式会社日本政策投資銀行	株式会社三菱UFJ銀行
株式会社サンケイビル	日本ビルファンドマネジメント株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
株式会社サンケイビル・アセットマネジメント	阪中信託銀行株式会社	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社	野村證券株式会社	森・ラスト株式会社
JR東日本不動産投資顧問株式会社	野村不動産株式会社	森・ラスト・アセットマネジメント株式会社
清水建設株式会社	野村不動産ソリューションズ株式会社	森ビル株式会社
ジャパンエクスポートアセットマネジメント株式会社	野村不動産投資顧問株式会社	森ビル・インベストメント・マネジメント株式会社
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社	株式会社長谷工コーポレーション	森ビル不動産投資顧問株式会社
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	阪急阪神不動産株式会社	安田不動産株式会社
スターアジア投資顧問株式会社	阪急阪神リート投信株式会社	安田不動産投資顧問株式会社
住商リアルティ・マネジメント株式会社	ヒューリック株式会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社
住友商事株式会社	ヒューリック不動産投資顧問株式会社	株式会社りそな銀行
住友不動産株式会社	ヒューリックリートマネジメント株式会社	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

当パンフレットの内容は2025年2月1日時点で作成したものです。

ARES 一般社団法人 不動産証券化協会 会長 菰田正信

〒105-0003 東京都港区西新橋一丁目8番1号

不動産証券化協会認定マスター



2025年度 マスター養成講座受講案内

Course1 新規受講申込期間

2025年5月8日 (木) 10:00 ~ 2025年5月27日 (火) 16:00

修了試験は11月15日 (土)、東京・大阪で実施

2025年4月より新制度スタート

これまでのマスターの資格認定に必要とされていた「2年以上の実務経験」が廃止されます。新制度についてはWebサイトにてご確認ください。

QRコードからアクセス可能



ARES 一般社団法人 不動産証券化協会

マスターとは、不動産投資とファイナンスの

不動産証券化協会認定マスターとは、不動産と金融分野にわたる幅広い実践的な専門知識を有することを社会的に証明する資格です。

マスターが身につける不動産証券化に関する高度な実践的知識・能力は、不動産投融資の分野はもちろん、他の多くの分野でも活用が可能です。今後、より幅広い業界でマスターの活躍が期待されています。

不動産証券化市場の健全な発展を支える教育資格制度

2006年に一般公開されたマスター資格制度は、投資家保護と市場の健全な発展に寄与することを目的に、不動産証券化に関する高度な専門知識と高い職業倫理を有する者に「不動産証券化協会認定マスター（ARES Certified Master）」の称号を与えるものです。それは、不動産と金融分野の実践的な専門知識を体系的に学ぶことができる教育プログラムです。

マスターの活躍の場

2025年1月現在、約11,000名の方がマスター・アソシエイトとして資格認定され、不動産投融資に関する幅広い領域で活躍しています。マスターの多くは、不動産会社、建設会社などの不動産業や、銀行、信託銀行、証券会社、保険会社、資産運用会社などの金融業をはじめ、法律事務所、監査法人、不動産鑑定評価機関、税務会計事務所、政府系機関、シンクタンク、コンサルティング、格付機関など不動産証券化を支える各分野の専門機関に従事しています。近年は鉄道・運輸、電気・ガスなどのインフラ企業にもマスターが増えてきています。

準公的な資格保有者としてのステイタス

不動産証券化協会認定マスターは、不動産特定共同事業の人的要件である「業務管理者」の能力の審査・証明事業（登録証明事業）として国土交通大臣の登録を受けています。マスターの資格認定に加え、不動産証券化協会が定める実務経験要件（2年以上）を満たす*ことで「業務管理者」の能力を有する者として不動産証券化協会から証明を受けることができます。

この証明は、“業務管理者”の能力の証明のほか、不動産投資顧問業登録の人的要件である“重要な使用人”や“判断業務統括者”、宅地建物取引業の「取引一任代理等」認可の人的要件“重要な使用人”の知識要件として利用されています（いずれも国土交通省所管）。

また、金融商品取引法制（金融庁所管）では不動産関連特定投資運用業を行う場合の要件の一つとして上記の不動産投資顧問業のうち「総合不動産投資顧問業」の登録を受けていることが規定されていることから、不動産証券化協会認定マスターは金融商品取引法制においても重要な資格として位置づけられています。

*2025年4月1日適用の新制度によるものとなります。また、この証明を受けるには、所定の申請を行い、不動産証券化協会が行う実務経験審査を受け、実務経験要件を充足していると認められる必要があります。

分野におけるプロフェッショナルです



田邊 信之

公立大学法人宮城大学客員教授
不動産証券化協会 フェロー
教育・資格制度委員長

学習内容は関連ビジネスの常識へ～最先端ビジネスを修得する機会にも～

「不動産証券化」というと、聞いたことはあっても、何か専門的な特殊領域であるように感じ、自らの業務とは関係がないと思われることも多いようです。もちろん、専門知識を要する分野であることは事実ですが、不動産証券化がビジネスツールとして定着した今日、不動産の売買や開発にファンドやSPC（証券化のための特別目的会社）が関与するケースが飛躍的に増えていき、不動産証券化で用いられる考え方や実務が不動産ビジネス全体にも大きな影響を及ぼすようになってきました。また、不動産業に限らず、企業の資金調達において、従来型のコーポレートファイナンス（企業金融）だけではなく、不動産証券化を含むアセットファイナンス（資産担保金融）が活用されるケースも着実に増えてきました。Jリートをはじめ、不動産証券化商品の多様化も進み、資産運用対象としても、その重要性は高まっています。不動産証券化は、不動産市場と金融資本市場が融合しつつ成長している市場です。従って、不動産証券化を学ぶことは、これらの各市場の基本的な制度、考え方を習得することでもあります。最近では、不動産証券化の対象は、オフィスビル、住宅、商業施設ばかりでなく、物流施設やホテル、ヘルスケア施設、インフラ、さらにはアウトバウンドなどへと急速に拡大しています。ESG投資やDXを活用したファイナンスなども進展しています。市場発展の中核となることを期待されるマスターの有資格者は約11,000人となり、そのネットワークも拡大しています。2024年度養成講座から一部資格制度改定を行い、より多くの方がマスターを目指すことが可能になりました。不動産証券化は社会資本や成長分野に国内外の投資資金を導入する役割を果たしており、これからもサステナブル（持続可能）な市場の成長を通じて、多くのビジネスチャンスをもたらすことになるでしょう。

マスターに求められる専門家としての4つの能力

不動産証券化協会認定マスターのロゴマーク（4本の柱）が表しているのは、マスター認定者に求められる、専門家としての以下の4つの能力です。

マスター認定者は、継続教育の受講などを通じて、これら4つの能力の向上が求められています。これらを通じて不動産証券化商品市場の健全な発展に尽くすことがマスター認定者の使命です。

①優れた実務能力

マスターの資格認定には「マスター養成講座」の全課程を修了することが必要です。「マスター養成講座」を修了するためには、金融や不動産分野の幅広い知識の習得に加え、投資分析等の模擬訓練を受け、一定の実務知識を身につけることが求められます。さらに、資格認定後は、不動産証券化協会が実施または指定する継続教育の一定の受講が義務付けられ、資格認定を維持するために実務能力向上に努めることが求められます。

②高い職業倫理意識

専門家は、顧客との信頼関係のもとで、顧客の利益のために専門能力を十分に発揮し最善の努力をすることが求められます。特に、不動産投資運用に携わる者は厳格に忠実義務を果たし、投資家をはじめすべてのステークホルダーから確固たる信認を得なければなりません。マスター認定者には行動規範としての「不動産証券化協会認定マスター職業倫理規程」を遵守し、専門家に相応しい公正かつ適正な行動が求められます。マスター資格制度が資格認定者の職業倫理を重要視しているのは、マスター資格認定者が専門家として投資家など顧客から確かな「信認」を得ることこそ、市場に関わる者（マスター認定者の集団）にとっての利益である、という資格制度創設の理念が込められているからです。職業倫理行動はマスター資格制度の根幹に大きく関わるものであり、優れた実務能力と並んで車の両輪を成すものです。

③市場の発展を担うという強い使命感

マスター認定者には、将来のリーダーとして、市場の発展を担うという使命感が求められています。これを具現化するために継続教育では「相互学習」という考え方を導入しています。実務で新しく得た知識を自分ひとりのものにせず、業界の共有知識にすることの意義を前向きに認める価値観をマスター認定者には求めています。これは、マスター認定者が真のプロフェッショナルとして、業界と市場の発展に使命感を持つリーダーになって欲しいというマスター資格制度の理念でもあります。

④幅広い人的なネットワーク

マスター認定者には、専門家として不可欠な幅広いネットワークの形成が求められています。不動産証券化協会ではマスター認定者への継続教育としてネットワークを広げるための機会を提供しています。不動産売買や仲介、投資分野の新たなビジネスネットワークの構築が期待できます。



養成講座の受講からマスター認定まで

マスターとして資格認定されるためには、不動産証券化に関する知識やスキルの修得のため、マスター養成講座（知識編：Course1・演習編：Course2）を受講し、修了することが必要です。

2025年4月より新制度スタート!!

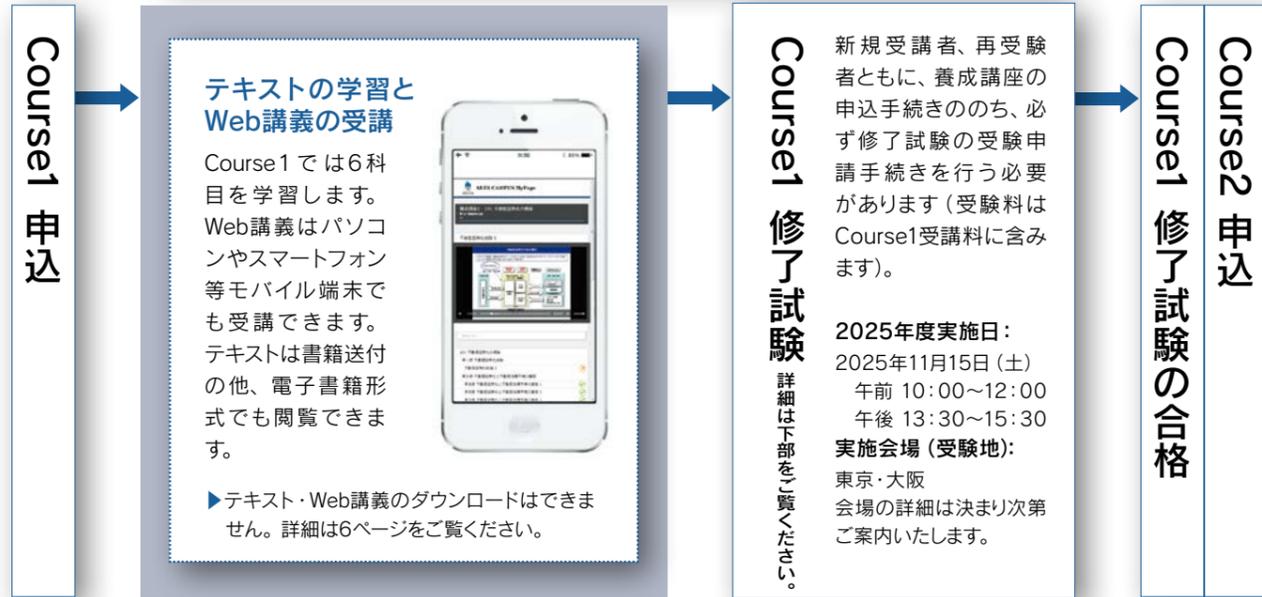
これまで「不動産証券化協会認定マスター」になるための要件としていた実務経験要件（金融又は不動産の2年以上の実務経験）を廃止しました。2024年度以降は、マスター養成講座の全過程を修了することで、「不動産証券化協会認定マスター」として資格が認定されます。

制度改正内容の詳細はWebサイト（QRコードからアクセス可能）にてご確認ください。



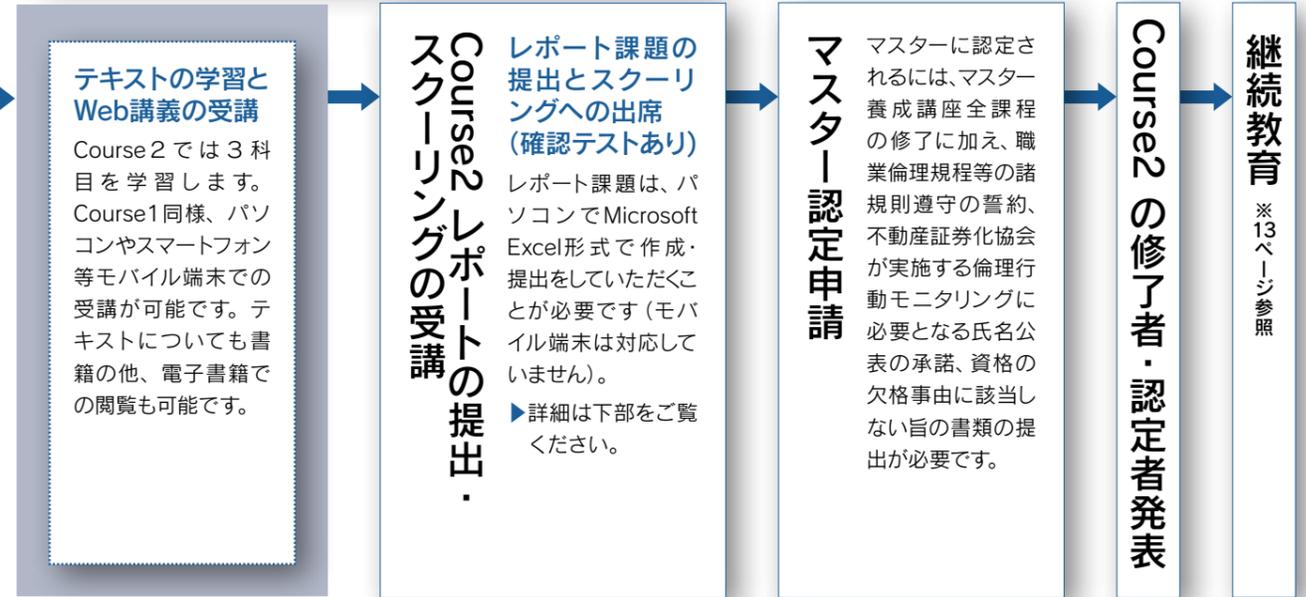
2025年

知識編：Course1 (受講期間6月～11月)



2026年

演習編：Course2 (受講期間1月～3月)



Course1 修了試験について

新規受講者、再受験者ともに、養成講座の申込手続きののち、必ず修了試験の受験申請手続きを行う必要があります（受験料はCourse1受講料に含む）。

▶実施形式／試験出題範囲

マークシート方式
(四肢択一問題 午前・午後各50問、計100問)
Course1で学習する6科目の教材が主な試験出題範囲となります。

2024年度にカリキュラムを再編し、試験内容を変更しています。詳細は4ページ右上のQRコードからWebサイトにてご確認ください。

▶Course1 修了要件

修了試験の6科目の合計得点が、不動産証券化協会が当年度の合格基準点と決定した点数以上であり、かつ各科目の得点が一定基準を満たしていることが必要となります。

※Web講義の受講は修了要件には含まれません。

▶受講上の注意

- Course1修了試験に合格された場合、原則として同年度のCourse2を受講することが必要です。
- 新規受講者が修了試験不合格（Course1未修了）となった場合、翌々年度までの再受験申込権利が付与されます。



Course2 修了要件について

Course2は科目合格制です。それぞれの科目について、①レポート課題の提出、②スクーリングへの出席、③確認テストの受験をし、さらに、①、③の評価・得点が各科目の定める基準を満たした場合に合格となります。全3科目に合格することで、Course2の修了、すなわちマスター養成講座の修了となります。一部科目の評価・得点が科目合格に要する各科目の定める基準を満たさず不合格となった場合には、翌2年度以内に残りの科目に合格する必要があります（要申込・受講料）。

科目合格

レポート課題
①レポート課題提出
テキスト学習・Web講義受講後にレポート（MS Excel形式）をパソコンにて作成。
▶一定基準の評価を得ることが必要です。
※モバイル端末には対応していません。

スクーリング (2026年3月14日(土))
②出席
▶会場は東京都内
▶3科目の受講所要時間は1日8時間程度(休憩含む)
③確認テスト
スクーリング時に実施
マークシート方式、テキスト参照可
▶一定基準の得点が必要です。

【過去の実施結果】(再受講者を含む)

	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
Course2 受講者	703名	708名	794名	906名	723名	925名
Course2 修了者	680名	676名	769名	881名	699名	903名

マスター養成講座の学習内容について

マスター養成講座は、「知識編：Course1」と、「演習編：Course2」で構成され、不動産証券化に関わる専門家として身につけるべき実践的な知識や能力を体系的に効率よく修得することができます。

不動産証券化に関する学習内容は、不動産に関する基礎知識はもちろん、不動産の投資分析をはじめ、関連する法律、税・会計制度やファイナンスの知識など多岐にわたります。

Course1

Course1では、不動産の投資分析、法律、税・会計制度、ファイナンスなど、不動産証券化の実務に必要な専門知識を体系的に学習します。[6科目 テキスト7冊]

※2024年度、Course1に新科目（企業と不動産）の追加のほか、テキスト内容の再編を行っており、科目名称も変更しています。

[101]企業と不動産

不動産ファンドや不動産運用の全体像や、この産業を担う人材に求められる能力を理解することを目的としています。不動産や金融の実務経験のない方でも不動産証券化の理解が進むように、コーポレートファイナンスの原理や不動産投資法人のビジネスモデルなどを学ぶとともに、マスター養成講座の学習内容を俯瞰していきます。



[102]不動産証券化の概要

不動産証券化の機能や仕組みを理解することを目的としています。機能や仕組みのほか不動産取引や金融市場、金融機関等の機能の基礎知識を学びます。



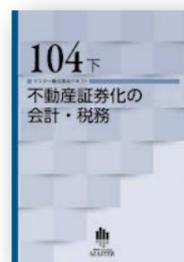
[103]不動産投資の基礎

不動産投資やアセットマネジメント(AM)について理解することを目的としています。不動産投資の概念やAM業務のほか、市場指標の見方、デューデリジェンス、鑑定評価、プロパティマネジメントなどの実務の基礎を学びます。



[104 (上)]不動産証券化の法務 [104 (下)]不動産証券化の会計・税務

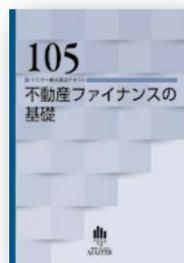
不動産証券化商品の組成や管理の実務において必要となる法律、会計及び税務の基本的な知識を学びます。不動産証券化に特有の法的論点や各スキームや事業に必要な法的知識、会計・税務上の各論点を学習します。



※[104]のテキストは上下巻に分かれています。

[105]不動産ファイナンスの基礎

不動産証券化における資金調達の実務や基本的なファイナンス理論について学習します。不動産ファイナンスの基礎やREITの資金調達、デットやエクイティの評価などを学習します。



[106]不動産証券化と倫理行動

不動産証券化に携わるマスター認定者に求められる行動規範や専門家としての責任について学習します。



テキストは、スマートフォンやパソコンから電子書籍形式でも閲覧することができます。電子書籍でのテキストの閲覧は、テキストが教材に含まれるコースの受講者のみをご利用いただけるサービスです。※クラウドサーカス社が提供する電子書籍サービス（ActiBook / アクティブック）のサイトにログインしてご利用いただけます。ダウンロードや印刷してご利用いただくことはできません。ご利用には通信料が発生します。

Course2

Course2では、Course1で修得した不動産証券化に関する知識を実務に応用するための実践的な学習をします。[3科目 テキスト3冊]

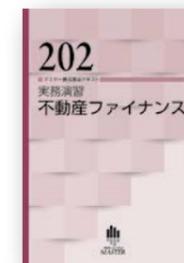
[201]不動産投資分析

実物不動産投資を行う上で必要となる知識や分析手法などをケーススタディや演習を通じて身につけます。収益用不動産の評価として最も重視されているDCF法を中心に、不動産投資判断に必要な分析手法を修得することができる内容です。



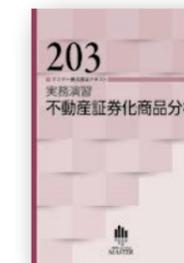
[202]不動産ファイナンス

テキストや演習を通じて不動産信託受託や不動産融資に必要な知識、融資条件の考え方、融資実行プロセスをレンダラーの視点に立って学習し、受講者それぞれの立場から自分なりの取組み基準を身につけることができる内容です。



[203]不動産証券化商品分析

J-REITモデルを用いたシミュレーションやJ-REITの銘柄分析、投資指標、定性評価などを学び、J-REITのインカムゲインおよびキャピタルゲインの変動のメカニズムを理解します。また私募REITモデルの分析からJ-REITとの相違点を学習します。



Web講義について

パソコンに加え、スマートフォン等のモバイル端末でもWeb講義の受講ができます。*

勤務先、ご自宅はもちろん、通勤・通学などの移動時間も活用いただきWeb講義の受講を進めていただくことができます(受講期間内は何度でも繰り返しWeb講義を受講することが可能です)。講義は資料をもとに音声で分かりやすく解説します。

※Course2レポート課題の作成・提出等、パソコンで取り組んでいただく課題があるため、受講申込には動作環境を満たすパソコン、インターネット環境をお持ちであることが必須となります。

※動作環境については17ページをご確認ください。事前に、受講予定のパソコン・モバイル端末、インターネット環境でサンプル講義が受講できるか専用Webサイトにてご確認ください。



各コースに設定された受講期間のみご視聴いただけます。また、受講サイト「ARES CAMPUS」にアップロードされている動画のコンテンツをパソコンやスマートフォン等の端末にダウンロードして受講することはできません。

● テキストの学習目次紹介

※2025年度版の予定です。構成や内容は変更になることがあります。

Course1：知識編

<101 企業と不動産>

第I部	不動産証券化の知識体系	不動産証券化の知識体系
第II部	企業と不動産の証券化	企業価値の向上のための原則、企業からみた不動産証券化、不動産証券化による価値向上のメカニズム
第III部	不動産ファンド	不動産ファンドとは何か、不動産ファンド評価の視点、投資家保護はどのように行われるか
第IV部	不動産ファンドを用いたビジネスの新たな潮流	証券化を利用した不動産共同投資のビジネスモデル、不動産運用ビジネスにおける社会経済環境の変化、デジタル証券化等の新たな不動産共同投資モデルの登場

<102 不動産証券化の概要>

第I部	不動産証券化総論	不動産証券化の概要、不動産証券化の機能、不動産証券化と経済・産業との関わり、不動産証券化市場の成長
第II部	不動産証券化と不動産投資市場の基礎	不動産証券化スキームの基礎、不動産証券化商品と事業機会、不動産投資市場の基礎
第III部	不動産の基礎知識	不動産売買の概要と宅地建物取引業、不動産取引の基礎となる法律、宅地建物取引業法と関連制度
第IV部	金融機関と金融市場	金融機関と金融市場、証券と証券会社、銀行、信託銀行
第V部	機関投資家の投資方針と特徴	機関投資家の種別と特徴、各種機関投資家の運用特性と不動産投資状況
第VI部	年金性資金の不動産投資	国内年金性資金の概要及び不動産投資の状況、米国における年金基金の不動産投資の状況、国内企業年金における意思決定プロセス、企業年金における不動産投資のプロセス

<103 不動産投資の基礎>

第I部	不動産投資総論	不動産投資の基礎、アセットマネジメント総論
第II部	不動産市場の指標と見方	不動産市場に関する情報の注意点、地価と不動産取引情報、オフィス市場、商業施設・住宅市場、ホテル・物流施設・ヘルスケア市場
第III部	デューデリジェンスと不動産鑑定評価	投資用不動産のデューデリジェンス、エンジニアリングレポート、不動産鑑定評価
第IV部	プロパティマネジメントの基礎	プロパティマネジメントとは、建物の管理運営の企画、テナントの誘致、運営業務、建物管理業務、建物の管理運営上の関連法規
第V部	サステナビリティと不動産投資	不動産におけるサステナビリティの基礎知識、ファンドレベルの取り組み：フレームワーク、物件レベルの取り組み：グリーンビルディング認証、不動産におけるサステナビリティの近年の動向：キャッチアップが必要なトピックス

<104 (上) 不動産証券化の法務>

第I部	不動産証券化法務の基礎	不動産証券化における法務の基礎、不動産証券化と売買契約、賃貸借契約、不動産信託契約の基礎、投資法人（REIT）、特定目的会社（TMK）、組合契約、不動産特定共同事業法の対象となる行為、金融商品取引法、投資家保護法制
第II部	不動産証券化商品の組成と販売に係る留意点	不動産証券化商品の組成及び販売上の留意点、J-REITの組成と販売等に係る留意点
第III部	J-REITにおける利益相反取引及びインサイダー取引の諸規制	J-REITにおける利益相反取引、J-REITにおけるインサイダー取引規制

<104 (下) 不動産証券化の会計・税務>

第IV部	不動産証券化と会計	企業会計の基本体系（会社法・金融商品取引法・税法のトライアングル体制）、資産流動化型ヴィークルと資産運用型ヴィークルの比較、不動産譲渡の認識（5%ルール）、連結子会社の範囲とSPC、リース会計基準、信託の会計基準、投資家の会計基準、不動産証券化ヴィークルに関連する会計基準等、不動産証券化ヴィークルの会計と開示、国際会計基準と米国会計基準
第V部	不動産証券化の税務	所得税・消費税・法人税課税の基本体系とその他の税、ヴィークルの選択と導管性要件、任意組合及び匿名組合の税務、信託の税務、特定目的会社及び投資法人等に関わる税務、投資家の税務、譲渡人及びリース取引の税務、流通税、消費税、クロスボーダー取引の税務、解散・清算に係る法人税の取扱いと他の税目の関係、特定目的会社の優先出資返還方法の比較

<105 不動産ファイナンスの基礎>

第I部	不動産ファイナンスの基礎	不動産ファイナンスの基礎
第II部	ストラクチャードファイナンスの基礎	ストラクチャードファイナンス概論、証券化のストラクチャー、証券化商品のリスクと信用補完、証券化市場の概観、ストラクチャードファイナンスの今後
第III部	REITの資金調達	J-REITの資金調達の概観、デットファイナンスによる資金調達①借り入れの実務・②投資法人債の起債実務、エクイティファイナンスによる資金調達：公募増資による新投資口の発行実務
第IV部	エクイティの投資分析	エクイティ投資の意義、エクイティ投資分析の流れ、J-REIT市場でのエクイティ投資分析、J-REIT市場分析及び個別銘柄分析、J-REITにとってのESG
第V部	デット評価とエクイティ評価の基礎	企業信用リスクの評価、最適資本構成とMM理論、投資インデックス
第VI部	投資分析の基礎理論	効用関数とリスク・リターン、最適ポートフォリオ、資本資産評価モデル、金利と債券価格

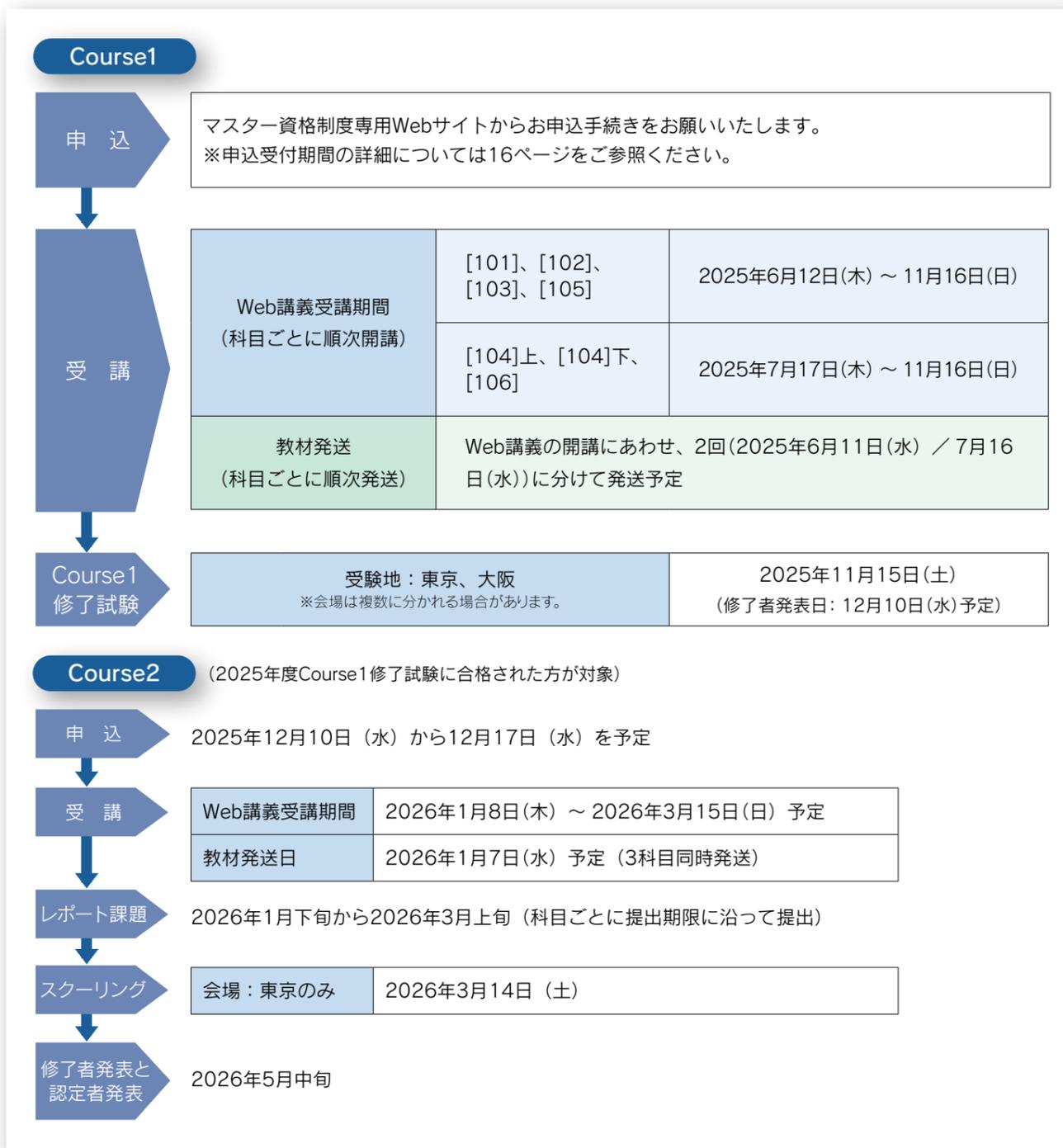
<106 不動産証券化と倫理行動>

第I部	不動産証券化ビジネスとプロフェッショナルの倫理	プロフェッショナルとしての義務と責任、自主行動基準と不動産証券化協会認定マスターの職業倫理、プロフェッショナルとしての自己研鑽と倫理実践
第II部	不動産証券化事業に携わる者の法的責任とコンプライアンス	個人としての行動規範、専門家責任の根拠、コンプライアンス体制の整備
第III部	不動産証券化事業に携わる者の職業倫理	不動産証券化協会認定マスター職業倫理規程、一般社団法人不動産証券化協会の自主行動基準、苦情相談

Course2：演習編

201	不動産投資分析	不動産投資市場の動き、不動産投資分析の手順、不動産市場分析、対象不動産の市場性分析、投資用不動産の評価、不動産投資におけるファイナンス、不動産投資に係る税金、不動産投資分析
202	不動産ファイナンス	不動産の調査、不動産の評価、信託に関する業務、ファイナンスのポイント
203	不動産証券化商品分析	投資法人と価値ベース資産運用、私募REIT、J-REIT

● 2025年度受講スケジュール



幅広いネットワークの形成が可能

マスターは幅広い業種で活躍しています。継続教育の受講を通じて、専門家として不可欠なネットワークの形成が可能です。

所属会社別上位一覧(業種別)

◆ 不動産会社(上位25社)

企業名	認定者数(名)
三井不動産株	358
三菱地所株	304
野村不動産株	207
東急不動産株	160
野村不動産ソリューションズ株	122
三菱地所リアルエステートサービス株	105
東急リバブル株	94
日鉄興和不動産株	93
ヒューリック株	73
阪急阪神不動産株	68
東京建物株	68
シービーアールイー株	54
東洋不動産株	53
三井不動産リアルティ株	52
ケネディクス株	49
エヌ・ティ・ティ都市開発株	48
株ザイマックスグループ	46
森トラスト株	44
中央日本土地建物株	41
株サンケイビル	35
東急株	33
三井不動産レジデンシャル株	30
関電不動産開発株	30
森ビル株	30
ダイビル株	29

◆ 不動産管理・ビルメンテナンス(上位12社)

企業名	認定者数(名)
株東急コミュニティー	43
東急住宅リース株	20
三菱地所プロパティマネジメント株	19
丸紅リアルエステートマネジメント株	10
株第一ビルディング	9
三井不動産ビルマネジメント株	7
株東京流通センター	6
阪急阪神ビルマネジメント株	6
住商アーバン開発株	6
野村不動産パートナーズ株	6
N T Tアーバンバリューサポート株	5
株エム・エス・ビルサポート	5

◆ 建設会社・ハウスメーカー(上位12社)

企業名	認定者数(名)
清水建設株	128
株大林組	122
株竹中工務店	67
大成建設株	66
積水ハウス株	63
鹿島建設株	39
大和ハウス工業株	36
株フジタ	16
戸田建設株	8
株長谷工コーポレーション	7
住友林業株	6
ミサワホーム株	6

◆ 不動産投資顧問会社(上位23社)

企業名	認定者数(名)
野村不動産投資顧問株	123
三菱地所投資顧問株	88
三井不動産投資顧問株	52
ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株	47
東急不動産キャピタル・マネジメント株	46
住商リアルティ・マネジメント株	44
D B Jアセットマネジメント株	38
ケネディクス不動産投資顧問株	36
トーセイ・アセット・アドバイザーズ株	36
オリックス不動産投資顧問株	30
丸紅アセットマネジメント株	29
東京建物不動産投資顧問株	27
中央日土地アセットマネジメント株	26
ロードスターキャピタル株	24
日本G L P株	22
三井物産リアルティ・マネジメント株	21
ラサール不動産投資顧問株	19
東京海上アセットマネジメント株	19
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株	17
ケネディクス・インベストメント・パートナーズ株	17
興和不動産投資顧問株	17
株玄海キャピタルマネジメント	14
みずほ不動産投資顧問株	13

◆ 信託銀行(上位5社)

企業名	認定者数(名)
三菱UFJ信託銀行株	367
三井住友信託銀行株	356
みずほ信託銀行株	172
株S M B C信託銀行	99
オリックス銀行株	20

◆ 証券会社(上位5社)

企業名	認定者数(名)
S M B C日興証券株	56
大和証券株	53
みずほ証券株	43
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株	34
野村証券株	29

◆ 銀行(上位15社)

企業名	認定者数(名)
株三井住友銀行	96
株三菱UFJ銀行	94
株日本政策投資銀行	89
株みずほ銀行	78
株あおぞら銀行	57
株S B I新生銀行	50
農林中央金庫	47
株りそな銀行	36
スルガ銀行株	16
株きらぼし銀行	15
株ゆうちょ銀行	15
株肥後銀行	12
株福岡銀行	11
株東京スター銀行	10
株静岡銀行	10

◆ 投資法人資産運用会社(上位32社)

企業名	認定者数(名)
株K J Rマネジメント	105
東急不動産リート・マネジメント株	70
大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株	52
伊藤忠リート・マネジメント株	43
大和ハウス・アセットマネジメント株	40
積水ハウス・アセットマネジメント株	34
オリックス・アセットマネジメント株	26
グローバル・アライアンス・リアルティ株	25
N T T都市開発投資顧問株	23
阪急阪神リート投信株	23
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株	22
株福岡リアルティ	22
サムティアセットマネジメント株	21
大和ハウス不動産投資顧問株	20
いちご投資顧問株	17
株東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント	17
日本ビルファンドマネジメント株	17
イオン・リートマネジメント株	16
ヒューリックリートマネジメント株	16
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株	16
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株	15
みずほリートマネジメント株	15
株三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	15
丸紅リートアドバイザーズ株	15
地主アセットマネジメント株	15
平和不動産アセットマネジメント株	14
株サンケイビル・アセットマネジメント	13
A . P . アセットマネジメント株	12
三井不動産フロンティアリートマネジメント株	12
ジャパンエクセレントアセットマネジメント株	11
ヘルスケアアセットマネジメント株	11
三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株	11

◆ 総合商社(上位5社)

企業名	認定者数(名)
住友商事株	54
三菱商事株	51
伊藤忠商事株	29
丸紅株	23
三井物産株	19

◆ 専門サービス(シンクタンク、格付機関等)(上位9社)

企業名	認定者数(名)
株三井住友トラスト基礎研究所	23
株格付投資情報センター	12
E Yストラテジー・アンド・コンサルティング株	11
株都市未来総合研究所	8
クレブ・アドバイザーズ株	6
デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社	6
P w Cアドバイザー合同会社	6
株K P M G F A S	6
株青山財産ネットワークス	6

◆ 保険会社(上位5社)

企業名	認定者数(名)
日本生命保険相互会社	32
住友生命保険相互会社	21
第一生命保険株	13
明治安田生命保険相互会社	10
株かんぽ生命保険	9

◆ 不動産鑑定(上位7社)

企業名	認定者数(名)
一般財団法人日本不動産研究所	59
大和不動産鑑定株	45
株谷澤総合鑑定所	28
J L L 森井鑑定株	22
株中央不動産鑑定所	15
株東京カンテイ	13
日本ヴァリュアーズ株	10

◆ 監査法人、税理士法人、会計事務所等(上位8社)

企業名	認定者数(名)
有限責任あす監査法人	34
株東京共同会計事務所	30
株青山総合会計事務所	17
有限責任監査法人トーマツ	16
E Y 新日本有限責任監査法人	10
P w C J a p a n 有限責任監査法人	10
太陽有限責任監査法人	9
令和アカウンティング・ホールディングス株	9

◆ 鉄道(上位8社)

企業名	認定者数(名)
南海電気鉄道株	21
九州旅客鉄道株	18
西日本鉄道株	14
京王電鉄株	13
西日本旅客鉄道株	11
東日本旅客鉄道株	11
小田急電鉄株	8
東京急行電鉄株	8

◆ その他、金融等(上位11社)

企業名	認定者数(名)
オリックス株	109
三菱H Cキャピタル株	46
独立行政法人 都市再生機構	27
三井住友ファイナンス&リース株	26
芙蓉総合リース株	17
全国共済農業協同組合連合会	15
野村アセットマネジメント株	14
リコーリース株	14
みずほリース株	13
三井物産デジタル・アセットマネジメント株	12
クリアル株	12

(注) 集計対象は11,457名(2024年4月11日時点)。
また、資格認定者本人の届出データを基に集計を行っているため、社名も含め、現在の状況とは異なる場合があります。

“マスター”への期待の高まり

マスター資格制度を社内研修制度に採用するなど、マスター資格の取得を社員に対して強く奨励している企業が増えています。また、マスターの知名度の向上とともに、キャリアアップを目指し自己啓発として個人で受講されている方も増えてきています。不動産証券化に関する専門知識を有するマスターには、不動産証券化に関連する業界、企業より多くの期待が寄せられています。

企業の声

三井不動産株式会社 人事部 人材開発グループ

当社では、不動産証券化の知識は今や社員にとって不可欠のものであると認識しており、本講座は、不動産証券化に関する高度な実務知識を修得し、かつ高い職業倫理の醸成に資する有益な講座であると捉えております。また、非常に速いスピードでマーケットや規制、制度が変化していく中、資格認定後も、継続教育を通じて最新の専門知識の更新、倫理行動の定着が図られるなど、継続的に時代にキャッチアップしていく人材育成システムとしてもきわめて意義深い内容であると考えています。

そのため当社では、特定の部門に偏ることなく、全総合職社員に対して本講座の受講および資格取得を強く奨励するとともに、資格を取得した場合には受講費用や資格取得後の登録料を会社負担とするなどのサポート体制も整備しております。今後も不動産投資市場が変化していく中、当社がグローバルな市場で競争力を高めていくためには、本講座を通じた人材育成が従来以上にその重要性を増すものと思われ、本講座の受講および資格取得を一層啓蒙していきたいと考えております。

三菱地所株式会社 人事部

当社は、総合不動産デベロッパーとして、国内外においてオフィス・商業施設・物流施設・ホテル・住宅などの開発・賃貸・分譲・運営管理等を行い、また、社会のニーズや環境の変化を先取りし、スピード感をもって新たな事業や創造的な取り組みへのチャレンジを続けております。事業を進めていくうえで、証券化のみならず不動産全般に係る高度な専門知識と高い職業倫理を継続的に習得することのできる本マスター資格制度は、スペシャリスト

育成に大きく寄与しております。また、法制度・税制度の改正に対応してテキストも更新されており、専門家による講座を受講することができる点も本資格の魅力です。このことから、当社では本マスター資格の取得に係るマスター養成講座の受講及び資格取得後の年間登録料を会社負担とし、各社員への本マスター資格の取得を積極的に推奨しており、現在までに約300名が本マスター資格を有するに至っています。

東急リパブル株式会社 経営管理本部 人材開発部

当社は、総合不動産流通企業として、法人・投資家のお客様の事業用不動産戦略をサポートする様々な不動産ソリューションサービスをご提供しております。その事業領域は事業用不動産や不動産信託受益権の売買仲介、不良債権担保不動産の処分、企業再生に伴う不動産売却アドバイザー業務、アセットマネジメント業務など多岐にわたり、これら不動産投資市場の事業フィールドにおいては不動産証券化に関する高い専門性も要求されます。

マスター養成講座は、不動産投資市場に関わる業務に携わる社員が専門知識を習得するうえで、不動産証券化の基礎から応用まで、幅広く、かつ実践的に学べる、非常に有意義な講座と認識しております。当社では資格認定された社員には自己啓発表彰および取得費用の支援を行っており、現在約90名の社員が資格を取得しています。今後も不動産流通のプロフェッショナル育成のため本講座を積極的に活用していきたいと考えております。

日鉄興和不動産株式会社 人事部

日鉄興和不動産では、グループ全体で不動産証券化に積極的に取り組んでおり、より高度で幅広いニーズに対応するため、不動産証券化に関する知識をよりレベルアップ出来るマスター資格取得を、グループをあげて推奨しており既に多数の社員がマスター資格を取得しております。社内制度においても「マスター養成認定講座」受講費用及び資

格取得後の年間登録料等を会社が負担するなど、バックアップ体制を充実させたことで、社員がマスター資格にチャレンジできる環境が整っており、毎年マスター資格取得者が増えています。当社グループでは、マスター資格取得が総合デベロッパー社員として必要な知識を幅広く習得出来る最適な機会であるとの認識のもと、今後も取得を推奨していきます。

三井住友信託銀行株式会社 不動産企画部

2001年にJ-REIT市場が創設され、20年余りで不動産投資市場はJ-REIT・私募REIT合計28兆円超まで拡大してきました。今後も新NISAを契機に個人投資家の投資資金が集まり、J-REIT市場の更なる活性化が見込まれます。当社も市場の健全な発展に貢献する中で、不動産証券化に関する業務においては、金融・不動産の専門知識やコンプライアンス関連知識はもとより、不動産ESGなど時代の要請に応じた知識の習得も不可欠なものになっていると感じています。かかる環境下のスペシャリスト育成において、本マスター資格制度は不動産証券化の体系的な知識やファイナンスに関する知識のみならず、高いコンプライアンス意識を醸成するものとなり、資格取得の意義は大きいと考えます。また、マスター認定

後も継続教育を通じ、法制・税制改正や不動産投資市場の動向、環境不動産やSDGsに関する先進事例のアップデートが可能となっています。当社では全社員を対象に、本マスター資格の新規認定者に「受講料」「資格取得支援金」を、保有者には「年間登録料」を支給するなど、自己啓発資格として取得を推奨しております。現在、不動産事業中心に約350名がマスター資格を保有し、学んだ知識をベースに実務経験を積み重ね、その多くが不動産証券化をはじめとする不動産関連業務の第一線で活躍しています。今後も本マスター資格取得およびマスター認定後の継続教育を通じ、高品質な不動産証券化関連サービスを提供してまいります。

清水建設株式会社 投資開発本部

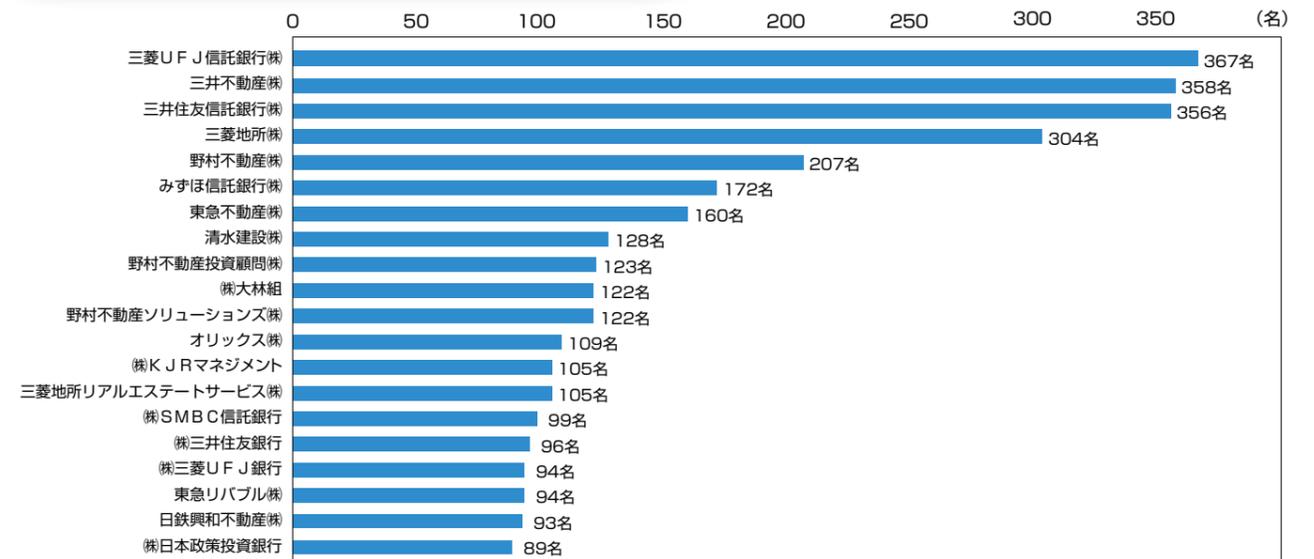
当本部はゼネコンの不動産開発部門として、国内及び海外での不動産投資開発事業を広く展開しており、本部員にとって、不動産証券化に関する知識の活用、不動産業務の共通言語等の習得が不可欠です。「不動産証券化協会認定マスター養成講座」は、不動産証券化に関する不動産開発、管理、法律、会計、税務、ファイナンス、更にコンプライアンスと、多岐にわたる知識を網羅的かつ効率的に習得できることに加え、幅広い人脈形成にも役立つ等、多大なメリットがあります。ここ数年、他部門から当本部に配属される若手社員も増加傾向にあるため、本講座の受講を推進していま

す。本資格取得後も、新たな開発手法の登場、市場動向の変化等に対応すべく、継続教育による知識レベルの向上、実務上必要な情報の取得、をタイムリーに遂行できる点も本講座活用の大きなポイントです。また、都市開発事業への国内外の多くのプレイヤーの参入、発注者ニーズの多様化等が進展する中、非常に有用性の高い資格であることから、全社及びグループ会社に広く周知し、受講を推奨しています。当社は2005年度のモニター講座から継続して受講し、全社では128名が本資格を有しています。

(順不同)

所属会社別上位20社（全業種）

※出向の有無等により、「企業の声」の人数とは異なる場合があります。



(注) 集計対象は11,457名(2024年4月11日時点)。また、資格認定者本人の届出データを基に集計を行っているため、社名も含め、現在の状況とは異なる場合があります。

資格認定後の継続教育について

マスター資格制度は、資格を付与するためだけに創設されたものではなく、市場の健全な発展を担う人材育成のための教育プログラムとして創設されました。マスターとしての資格認定はゴールではなく、教育プログラムのスタートとして捉えられています。マスターは継続教育を受講することで、専門知識や能力の維持向上が可能となります。

継続教育の受講義務

マスターとして認定された後は、指定の研修会や専用Webサイト「ARES CAMPUS」を利用し、継続教育の受講をしていただきます。継続教育は、法律、税・会計制度改正などにもなう知識の刷新、倫理行動教育、より専門的な知識の修得、ネットワークの形成などを目的としています。継続教育の受講はポイントによって管理されており、マスターは、毎年度規定のポイントを取得する必要があります。



※マスターの方は1年度に30ポイント以上の取得が義務付けられており、取得したポイントの合計が30ポイント未満だった場合は「警告」が発せられます。新規認定または資格の更新から5年の間に、2回目の警告を受けてしまうと、「2回目の警告」を受けた年度の翌年度内に60ポイント以上の取得義務が課せられ、取得できなかった場合には資格喪失となります。資格喪失後に改めてマスターを目指す場合は、再認定制度を利用してください。再認定制度については、18ページ「再認定試験受験コース」をご参照ください。

継続教育プログラムとして集合型の研修や、専用Webサイト「ARES CAMPUS」にて受講可能なWeb研修、ARES不動産証券化ジャーナル本誌の講読と確認テストの受講、マスターコンベンションへの参加など、不動産証券化に関する様々な継続教育プログラムを用意しています。また、不動産証券化協会が主催している研修会の一部も継続教育に指定しています。

研修の実施例

<マスター研修（集合研修+ネットワーキング）>

- J-REIT市場の現状と見通し
- グローバルな視点から見た国内主要都市の不動産市場
- 不動産証券化業界に関わる女性のキャリア形成について
- “金利のある世界” への日本経済の適応力
- その他、不動産証券化協会会員研修

2025年1月時点のマスター資格制度に基づく内容です。

マスターコンベンション

不動産証券化協会では、市場の一層の発展のための課題共有の場として、毎年ARESマスターコンベンションを開催しています。マスターだけでなく、多くの市場関係者も参加し、交流の場としても活用されています。

2024年度

講演「資産運用立国の実現に向けて」
金融庁 企画市場局 市場課長
齊藤 将彦 氏
ネットワーキング



マスター職業倫理規程の遵守と氏名の公表

マスターは、当協会の定めるマスター職業倫理規程など諸規則を遵守誓約しなければなりません。また、氏名を公表することが義務付けられています。

※資格認定の申請時、「諸規則の遵守誓約書」「氏名公表に関する承諾書」の提出が必要です。

※氏名の公表は、不動産証券化協会事務所内における名簿の公衆縦覧としています。

資格の更新

5年ごとに資格の更新が必要です（更新申請に基づく審査あり・手数料なし）。更新の審査では、マスターとして相応しい倫理行動がとられているか（倫理行動要件）について、ピアレビューなどを通じて審査を行います。

※ピアレビューとは、更新対象者の氏名を他のマスター資格者に公表し、専門家として相応しい倫理行動がとられているかについての意見など更新の異議を募るものです。

年間登録料の納入

毎年、指定の期間に年間登録料として8,800円（10%税込）の納入が必要です。

※年間登録料を一定期間未納の場合、資格喪失となります。

※年間登録料の金額は消費税率の変更等により、改定を行う場合があります。

※継続教育の充実等サービスの向上のため、年間登録料の金額を2025年度より8,800円（税込）へ改定しました。これに併せ、継続教育として提供している研修等への参加料が原則無料となります。（不動産投資運用業のコンプライアンス研修<基礎・体系編>、マスター認定者への養成講座テキストの販売を除く）。

不動産投資・証券化分野での「女性活躍をサポートする」情報発信サイト

近年、不動産投資運用の分野で活躍する女性実務家の増加を背景に、マスター資格制度でも女性の資格認定者が増加しています。さらなる女性マスターの増加と定着を促すことを目的に、不動産投資・証券化分野での女性活躍をサポートする情報発信サイトを公開し、不動産投資顧問業や投資法人資産運用業の業務紹介、会員会社の多様な人材の活躍促進に向けた環境整備に関する情報等を発信しています。
※マスター資格制度では「資格登録の一時停止制度」があり、女性のライフイベント時にも活用されています。



実務に直結する知識の宝庫。実務家向きの知識を身に付ける貴重な機会に

上田 毅さん (M2412301) / 株式会社千葉銀行

私は現在、ストラクチャードファイナンスの審査を統括する立場に
おります。実務を通して国内外のプロジェクトファイナンスに携わっ
てきた経験はありましたが、不動産証券化案件については詳細な論
点を分析するための知識が不足していると感じていた中、先行して
本資格を取得した部下に勧められて受講を決意しました。
本講座は、「実務に直結する知識の宝庫」です。Course1では、不
動産取引に関連する基本用語からノンリコースローンの論点、関連
法規や会計上のポイントまで幅広く説明されており、学習した知識
が翌日の業務に活かされたことが度々ありました。一方、修了試験
に向けた勉強は、近道のない地道な作業です。Web講義を聞く、テ
キストを読む、過去問を解く。この繰り返しですが、Web講義を含

む教材はスマートフォンで場所を選ばず確認できるため、隙間時間
に何度も見直しました。
Course2は、実際に手を動かす作業を通して、学んだ知識をより深
く自分の中に落とし込むプロセスです。事例を題材としたレポート
の作成が中心となりますが、頭の中の知識を計算や文章としてアウ
トプットするなかで整理することができ、応用可能な知識を手に入れ
るうえで大変有用と感じました。
本講座を修了するには、相応の学習時間を確保する必要があります
が、将来に役立つ貴重な時間となるはず。 「応用力の高い実務
家向きの知識」を身に付ける機会として、幅広い方にチャレンジし
ていただければと思います。

断片的だった知識が整理され、不動産証券化の基礎知識を効率的に身に付けることができた

中津 貴美子さん (M2412441) / 株式会社リオ・アセットマネジメント

私は、一昨年の年末より中規模の物件を中心とする不動産私募ファ
ンドの運用を行う現在の勤務先に向向となり、新たに不動産証券化
業務に携わることとなりました。業務に取り組む中で、必要とされ
る知識は多岐にわたり、その量も膨大であると感じたため、また勤
務先で推奨されたこともあり、まずは体系的に知識を習得するため
に本講座を受講しました。
Course1では、初めにWeb講義を繰り返し受講して理解し、テキス
トでその内容を補完するようにして学習しました。特に法律や税務・
会計の分野では、勤務先での業務と結び付けて、具体的な内容をイ
メージしながら学ぶことで、より理解が深まったと感じています。
Course2では、実際にレポート課題に取り組んでみると自ら考える

ことが多く、理解したつもりになっていたことでも理解が足りないこ
とを痛感し、改めてテキスト等で復習しながら取り組みました。本
講座で学んだことだけでなく、これまでの実務経験によって得た知
識も活かして取り組むことで、より実践に近い形で取り組むことが
できたと感じています。
本講座を受講したことで、業務に必要な範囲のみの断片的だった知
識が整理されて大きく広がり、不動産証券化の基礎知識を効率的に
身に付けることができたと感じています。今後は、本講座で学んだ
基礎知識をもとに、日々の業務や継続教育の場での自己研鑽に励み、
さらに知識と専門性を高めていきたいと思っています。

不動産証券化に関する知識を体系的に学習するには絶好の機会

高平 裕貴さん (M2311481) / 株式会社日本政策投資銀行

昨年度まで所属していた部署では物流不動産を対象とした投融資に
携わっていたことから、不動産証券化に係る実践的な知識を習得し、
建設的な意見を述べることができるようになるべく本講座を受講しま
した。社会人は日々の業務と両立して学習することが求められ、モチ
ベーションの維持が肝要となりますが、上述の目的意識を持ち続けた
ことで学習面を上手くコントロールできたと思っています。
Course1 では充実した解説付きの教材が用意されており、各要点に
関する歴史的な背景から、現状の課題までを網羅的に学ぶことがで
きました。これにより、法的根拠や一般的な見解に関する知識が深
まったことは、実務において関係者と議論する中で非常に役立ちま
した。Course2 では、より実務を意識した演習を行うことで、必要な情

報を得ることの難しさを実感すると同時に、そのデータを調べる手段
を学ぶことができました。
現在は証券化とは離れた業務に従事していますが、将来的には不動
産証券化業務に再度挑戦し、微力ながらも市場の更なる発展に貢献
したいと思っており、今後もマスター継続教育等の機会を生きなが
ら知見を深めていく所存です。
また、本講座を受講した動機として会社の先輩方から勧められたこと
も一因ですが、不動産証券化に関する知識を体系的に学習するには
絶好の機会と身をもって感じましたので、今後、当該分野に関心があ
る同僚には積極的に紹介していきたいと思っています。

継続教育で最前線にいる実務家の講習等から有益な情報を得ることができる

成毛 紀夫さん (M1807956) / 日鉄興和不動産㈱

不動産証券化は、J-REITや私募REIT、私募ファンドだけではなく、
不動産開発での活用など、不動産業界における証券化の重要性は
増しており、この流れは更に加速していく。
もはや不動産証券化は特別なことではなく、不動産ビジネスを持続
的に続けていくために必要なもの、あたりまえのものになったと思う。
一方で、「不動産証券化」という言葉から「高度な専門性」「何か
難しいことをやるのではないか」などが連想され、敷居を高く感じ
る方もいるのではないかとと思うが、不動産証券化マスター養成講座
では不動産と金融の両方について、基礎知識から実務レベルの知識

まで体系的に学習することが出来るようになっていく。また、マス
ターとなってからも継続教育プログラムによって、最前線にいる実
務家による講習などによってフォローアップ体制が整備されている。
興味のあるテーマだけを選んで受講できることもありがたい。
忙しくて時間の確保が難しい方でも、オンデマンド配信で受講できる
講習もあり、隙間時間や休日を使って受講できる。また、隔月に発行
されるARES不動産証券化ジャーナルでも不動産証券化に関連する
情報を取り上げており、知識面のフォローアップだけでなく、マーケッ
ト環境や業界動向を知る上でも有益な情報を得ることができる。

※ご所属は合格時点のものです。

Course1申込受付方法について

※お申込み前に「申込上の注意」をご確認ください。
※新規申込は下記期間のみとなります(追加申込、2次申込はありません)。

2025年度
申込受付期間

↓

お申込み
について

お申込みはこちらから 不動産証券化協会認定マスター Webサイト

トップページ右側のオレンジ色の「マスター養成講座申込・再認定コース申込」を
クリックして、申込内容を選択してください。

<ご注意>
申込手続きは動作環境をご確認の上、必ず受講するパソコン・インターネット環境で行ってください。
マスター養成講座は、Course2でMicrosoft Excel形式でのレポート作成が課されるため、モバイル端末のみで
は受講できません。動作環境の整ったパソコン・インターネット環境(通信速度)をご用意いただく必要があります。
そのため、マスター養成講座の受講申込にあたっては、申込フローの中でパソコンの動作環境が整っているかを
自動で判定します。なお、申込フローの中では、インターネットの通信速度のチェックは行っていませんので、ご自
身でインターネットプロバイダなどが無料で公開しているスピードテストを利用して確認を行ってください。

↓

お支払い
手続き

一般社団法人不動産証券化協会は、マスター資格制度に関連する受講料等の収納について、以下の決済代行サービス
を利用します。
銀行振込(個人、企業)、コンビニ払いの場合・・・三井住友カード株式会社
クレジット決済の場合・・・SMBC GMO PAYMENT株式会社
※入金情報は同社の決済システムを介して、処理、管理を行います

お支払い方法はクレジットカード、コンビニ、銀行振込より選択いただけます。いずれも一括払いのみとなります。(但し、
企業が複数名分を一括でお支払いになる場合には銀行振込のみのご利用になります。)

クレジットカード払いについて

クレジットカードはご本人名義の VISA、Master、JCB、
AMEX、Diners がご利用可能です。

※カードのご利用状況によってはお支払い方法としてご指定い
ただけない場合もございます。

◎クレジットカード会社による利用者への請求(決済)
について
教材等の発送手続きが済んだ時点でカード決済を行います
(※1)。また、ご利用のカードによって、銀行口座からのお引
き落としの時期が異なります。

※1 マスター養成講座Course1の新規受講の場合、5月に申
込みをされたとしても、6月上旬にカード決済を行うため、
6月のカードご利用分として請求されます。

コンビニ払いについて

以下のコンビニエンスストア全店舗でお支払い可能です。

店頭でのお支払いには、申込完了後にメールでお送りす
るお支払受付番号等が必要です。メールを受信後、1週間
以内に各店舗にてお支払いください。領収書はコンビニ
各店舗にて発行されるものとなります。

銀行振込について

振込先の銀行口座の名義が「三井住友カード株式会社」
となることを予めご了承ください。なお、お振込いただい
た金銭は同社を介し、一般社団法人不動産証券化協会が
受領いたします。

請 求 書: PDFファイルで表示されます(請求書の郵
送はいたしません)。

振込手数料: 入金者のご負担になります(振込手数料の金
額は、振込元の金融機関により異なります)。

支 払 期 限: 新規、再受験1次申込は5月28日(水) 予定

↓

お支払い
手続き

領収書の発行について

クレジットカード、銀行振込の場合は発行できます。
ただし、クレジットカードの場合、6月上旬のカード決済
日以降に領収書の発行が可能になります。早めに必要
な方は銀行振込にてお手続きください。また、コンビニ
払いの場合は弊会にて領収書の発行をすることはでき
ませんので、弊会による領収証の発行を希望される場
合には別のお支払方法を選択してください。

15 ARES

ARES 16

申込上の注意

▶Web講義について

- お申込み前に下記の動作環境をご確認ください。新規、再受験web1次申込者のログイン開始は6月11日（水）を予定しております。

▶教材の発送について

- Course1再受験Web講義（テキスト付）+修了試験のコースを2次申込にてお申込みをいただいた方への発送は、ご入金を確認できてから約10日後となります。
- 教材は宅配便にて送付いたします。発送対応エリアは日本国内のみとなります（海外送付は行っておりません）。

▶教材の乱丁、落丁について

- 教材の乱丁、落丁に係る教材等の交換に要する送料は弊会で負担いたします。

▶Course1修了試験、再認定試験について

- 地震や風水害、感染症の流行、紛争、公共交通機関の運休など、原因となる事象を問わず、試験を実施することができない又は実施することが適当でないと判断される状況が発生した場合には、申込年度の試験の実施を延期又は中止することがあります。また、状況により、一部の会場のみ試験の実施を延期又は中止する場合があります。試験を中止した場合（一部又は全試験会場）には、中止した会場での受験予定者に対し、受験手数料のみを返金します。その他詳細につきましては申込時に表示される同意事項にてご確認ください。

▶個人情報の取り扱いについて

- ご入力いただく個人情報の取扱いは、一般社団法人不動産証券化協会が定める「個人情報保護方針」によるものとします（詳細は、一般社団法人不動産証券化協会ホームページにてご確認ください）。

▶申込みのキャンセルについて

- お支払い期限までにご入金がない場合は、申込みをキャンセルいたします。
- 受講料のお支払いが完了し、当協会での教材等の発送手続きが完了している場合あるいは当協会が公表している受講開始日以降は、お客様都合によるキャンセルはできません（受講者の変更もできません）。
- お客様都合のキャンセルの場合（キャンセルが認められる時点に限る）、受領した受講料額から当協会所定の返金事務手数料を差し引いた残額の返金となります（書類での手続きが必要です）。

動作環境について

マスター養成講座は、Course2でMicrosoft Excel形式でのレポート作成が課されるため、モバイル端末のみでは受講できません。動作環境の整ったパソコン、インターネット環境（通信速度）をご用意いただく必要があります。マスター養成講座の申込が始まる前に、ホームページにて申込や受講をするパソコン・インターネット環境にて、動作環境の確認を行ってください。

	Microsoft Windows	Mac
パソコンOS	10（2025年10月Microsoftサポート期限まで）、11	10.15以上
ブラウザ	Chromeの最新の正規リリース版【推奨】	Chromeの最新の正規リリース版【推奨】
	Edgeの最新の正規リリース版	Safariの最新の正規リリース版（10.1以降）
	Firefoxの最新の正規リリース版	—
モバイル端末OS	JavaScript及びCookieを利用しています。受講の際には、各端末のブラウザ設定により、JavaScript及びCookieを有効にする必要があります。 ※Internet Explorer(IE)については、Microsoft社のサポート終了に伴い、受講時の動作保証も終了いたしました。	
	iOS：14以上 Android：7以上 ※マスター養成講座はモバイル端末のみでは受講できません。受講の補助的なツールとしてご利用ください。 ※モバイル端末（スマートフォン、タブレット）では、ブラウザのアプリを利用して受講していただきます。	
通信速度	パソコン：3Mbps以上（推奨は5Mbps以上） モバイル端末：4G回線以上 ※安定した動画の視聴をするためには常時3Mbps以上の速度が出ていることが最低条件となります。 ※インターネットプロバイダへの接続料金、携帯電話会社等への通信料等はおお客様の負担となります。Wi-Fi環境がある場合には設定を切り替えてご利用ください。受講サイト「ARES CAMPUS」にアップロードされている動画のコンテンツをパソコンやスマートフォン等の端末にダウンロードして受講することはできません。	
その他	スピーカー必須（動画視聴時にはスピーカーもしくはイヤホンなどをご利用ください）	

（2025年1月時点。必要な動作環境は変更となる場合がございます。）

[その他注意事項]

- ・動作環境を満たした端末であっても、端末の仕様もしくは他のソフトとの兼合い等によりご利用いただけない場合がございます。また、動作していても、その後の各ソフトウェアのインストールやOSのバージョンアップなどにより受講いただけなくなる場合もございます。最新のOS、ブラウザへの対応には時間を要する場合があります。受講中のアップデートは慎重にご判断ください。
- ・端末に起因する不具合や、メーカーのサポートを受けられない端末につきましては、サポートいたしかねます。予めご了承ください。
- ・ご勤務先等、ご自宅以外から接続する場合、セキュリティの設定などにより、動画が再生できないなど、一部機能が利用できない場合があります。
- ・当サイトでの申込、受講時の操作方法についてはサポートいたしますが、それ以外のパソコン等の使い方・故障・プロバイダへの接続の不具合等はサポートいたしかねます。メーカーやプロバイダにお問い合わせください。

養成講座受講料

※税込金額はすべて消費税込（10%）の価格となります。

【Course1：知識編】

	一般	学生	正会員	準会員
新規受講者	Web講義(テキスト付)+修了試験 税込107,800円 (本体価格98,000円)	税込66,000円 (本体価格60,000円)	税込75,900円 (本体価格69,000円)	税込96,800円 (本体価格88,000円)
再受験申込権利者	Web講義(テキスト付)+修了試験	税込60,500円（一般・学生・正会員・準会員 共通） (本体価格55,000円)		
	テキスト+修了試験	税込28,600円（一般・学生・正会員・準会員 共通） (本体価格26,000円)		
	修了試験のみ	税込13,200円（一般・学生・正会員・準会員 共通） (本体価格12,000円)		

- ▶受講料には各コースの教材の代金（送料含む）、修了試験受験料（13,200円）が含まれます。
- ▶テキストは専用の電子書籍サービスでの閲覧が可能です（2025年度の修了試験のみのコースを申込の方も新カリキュラム開始に伴う措置により利用可）。
- ▶修了試験は東京・大阪の会場にて実施いたします。

【Course2：演習編】

	一般・正会員・準会員	学生
新規受講者 3科目	税込63,800円 (本体価格58,000円)	税込31,900円 (本体価格29,000円)
再受講申込権利者 1科目につき	税込22,000円 (本体価格20,000円)	税込11,000円 (本体価格10,000円)

- ▶再受講では必要な科目すべてをお申し込みいただけます。ご不明な方はお問い合わせください。
- ▶各受講料には教材費（送料含む）、スクーリング受講料等の費用が含まれます。
- ▶スクーリングは東京会場のみで実施いたします。

〈一般・学生・正会員・準会員の区分について〉

- ①正会員・準会員は申込時点における不動産証券化協会正会員または準会員会社の社員の方
▶正会員については裏表紙の一覧または不動産証券化協会Webサイトでご確認ください。▶準会員については不動産証券化協会Webサイトでご確認ください。
- ②学生は、短大・大学・大学院・専門学校等に在籍している方（ただし、社会人学生は除く）
▶申込手続き後に学生証等の写しをご提出いただけます。
- ③一般は上記①及び②に該当しない方
(注意) 未成年者（18歳未満）の申し込みには、親権者による同意書の提出が必要となります。

再認定試験受験コース

過去に、マスター（2024年までに資格が認定されたアソシエイトも含む）として認定され、その後に資格を喪失した方が、改めてマスターを目指す場合、「再認定制度」を利用することができます。再認定試験に合格した後、再認定審査を経て改めて資格が認定されます。再認定試験や合格基準・実績等の詳細については、事前にWebサイトにてご確認ください。

▶申込の対象となる方

過去に、自主的に資格の登録を辞退し資格を喪失した方や、マスターとしての義務である継続教育の受講ポイントの不足等によりマスターの資格を喪失した方。

▶学習内容と再認定試験出題内容

再認定試験はマスター養成講座Course1の3科目（103、104、106）の学習教材（Web講義、テキスト）を範囲として、62問が出題されます（Course1修了試験と同一日程で実施）。各科目の学習内容の詳細は「養成講座の学習内容」（7ページ）にてご確認ください。

▶受講料 税込19,800円（本体価格18,000円）

- ・受講料には教材費（送料含む）、再認定試験受験料等の費用が含まれます。
- ・不動産証券化協会の会員種別ごとの受講料の設定はございません。全て同一価格となります。

■ 申込方法について 下記指定期間内に、Webサイトからお申込みください。

2025年度申込受付期間：6月24日（火）～7月25日（金）

- ・当コースは申込対象者が限定されているため、受講料を納入いただく前に、本人確認書類（写し）をご提出いただきますので、予めご了承ください。