

職務経歴書

氏名：サンプル 太郎

■職務要約

現在まで5年間アセットマネージャーとして不動産ファンドの組成及び運営をおこなってまいりました。アキュイジション～期中管理～ディスポジションまで、一通りの業務に携わっております。

■自己PR・志望動機

これまで5年間、基礎的なファンド組成～運営までに携わってきました。今後は、単に「ファンドを組成する・運営する・ファンドアウトさせる」だけではなく、投資家に対して最大限のリターンを得られるように、PMとの緊密な連携によりキャッシュフローが増大する運営、物件の個別性を考慮した出口戦略の策定・実行を実行していきたいと思っております。

■職務経歴

2005年4月～2008年6月 株式会社サンプルアセットマネジメント

事業概要：アセットマネージャー

創業：2003年、資本金5000万円、従業員数：70名、売上：約9億円（2007年）

●PJT1： 2005年4月～2007年3月 不動産ファンドのアクイジションクロージング

ファンド概要：公募型、資産規模200億円、運用期間3年

担当ポジション：クロージングスタッフ

担当工程：アクイジション

主として都内の3～6億円規模のレジデンシャル

担当業務：物件情報を元に投資基準判定

投資シミュレーションの作成、関係者等とのクローズ日程調整

ER及びARの作成手配及び実査・是正指示、各種許認可書類の不備補完

契約書のドラフト作成、関係当事者との調整及び交渉、PMとの交渉

オペレーションチームへ期中管理のための引き継ぎ

実績：8億円のレジデンシャル物件をはじめとして5SPC23物件を組み入れ

●PJT2： 2007年4月～2008年6月 不動産ファンドの組成及び運営責任者

ファンド概要：私募型、資産規模400億円、存続期間5年

担当ポジション：チームリーダー（スタッフ3名、アシスタント1名）

担当工程：アクイジション～期中管理～ディスポジション

担当業務：●アクイジション（上記公募ファンドと同様部分は割愛）

機関投資家への物件紹介、実査、鑑定価格の提示及び価格交渉

ARセカンドオピニオンの作成及びARとの比較評価判定

●期中管理（私募であるため期中管理も担当）
受託・レンダーへの支持、各種レポーティング（英文）、
キャッシュマネージャーへの指示、LTVテスト・DSCRテストの実施

●ディスポジション
私募ファンドへ組入れ検討、組入除外物件のリスト作成、書類確認
仲介業者へのリスト提示、価格提示及び価格交渉、ビット実施
レンダーへの売却通知、利払及びブレイクファンディングコストの算出
各種担保契約の解除交渉及び調印手配、引渡し

実績 : 目黒区レジデンス IRR21%、売却価格アップ
港店舗・レジデンス 130 ユニット、90.3 億円
稼働率 73%⇒94%へ向上
港区事務所・レジデンス 110 ユニット、105.4 億円
リニューアル、IRR35%

2003年2月～2005年2月 サンプルホールディングス株式会社

事業概要：不動産投資ファンド事業、不動産投資事業

創業：1996年、資本金：18億円、従業員：120名

●PJT1：2003年3月～2005年1月 REIT/ファンド向け案件の獲得

担当ポジション：リーダー（スタッフ2名）

担当工程：アキュジション

REIT・プライベートファンド向けの物件獲得

都内の10～50億円規模のレジデンシャル

担当業務：マンション用地の仕入れ

プランの立案

事業推進及び商品企画

実績：合計9物件を取得

1：浅草 レジデンス 58戸

2：東陽町 レジデンス 109戸

3：中目黒 レジデンス 139戸

4：太田 レジデンス 74戸

5：板橋 レジデンス 120戸

6：巣鴨 レジデンス 89戸

7：初台 レジデンス 38戸

8：尾久 レジデンス 102戸

9：白山 レジデンス 68戸

■AM職としての保有スキル

●アクイジション

投資シュミレーションの作成と NOI・NCF・IRR 予測
オリジネーター・受託・レンダー・キャッシュマネージャーなど関係者調整
ER 及び AR の作成手配・実査、PM への是正指示
各種許認可書類などの原本書類の不備保管
契約書のドラフト作成及び関係者との交渉
レンダーとのローン条件の交渉
PM との各種交渉
各種契約書の調印及び配送手配
クローズ日の立会、確定日付書類の手配
PM 年次に基づく AM 年次の作成及び承認
オペレーションチームへ期中管理のための契約要約を手交し引き継ぎ

●期中管理

受託への指図（退去精算に伴う一部元本支払・CAPEX 等の積立及び取崩・
容認事項等の境界確定書類及び増築申請の押印）
レンダーへの指図（PJ 契約等に基づく承諾伺い・利払表の作成及び利払い）
月次及び四半期報告書の承認及び関係者への報告
キャッシュマネージャーへの指図（SPC 維持費用の支払・監査対応）
LTV テスト・DSCR テストの実施

●ディスポジション

私募ファンドへ組入れ検討（NOI 等の CF 及び遵法性）
組入除外物件のリスト作成、原本書類確認
仲介業者へのリスト提示、内覧案内、価格提示及び価格交渉
レンダーへの売却通知、利払及びブレイクファンディングコストの算出
各種担保契約の解除交渉及び調印手配
買主に合わせて受益権もしくは現物渡しにて引渡し

■保有資格

- ・普通自動車免許
- ・宅地建物取引主任者
- ・管理業務主任者
- ・2 級フィナンシャルプランニング技能士

以上