



# 2026日本J-REITs 市場洞悉暨實務參訪團

報名日期：即日起至額滿為止

為活絡我國不動產證券化市場並健全資產管理業務，行政院於 113 年通過「證券與不動產投資信託及證券投資顧問法」部分條文修正草案，其參考日本、新加坡及香港制度，新增基金型 REITs 架構，與現行信託架構 REIT 併行，信託與基金雙軌制將使營運架構更具彈性，提供投資人更多元投資管道。同年，國發會啟動「兆元投資國家發展方案（114-117 年）」鼓勵業者配合政策發行 REITs 商品，並引導民間資金投入公共建設。

推動我國 REITs 制度與國際接軌並提升資產管理產業競爭力，本基金會與中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會合作，規劃赴日本東京，深入洞悉 REITs 政策環境、市場運作及資產配置經驗，作為促進我國不動產證券化市場健全及深化發展之重要參考。

## 一、主辦單位

財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會

中華民國證券投資信託暨顧問商業同業公會

**二、時間：115 年 6 月 14 日(日)至 6 月 20 日(六)，共 7 天 6 夜**

**三、地點：日本東京**

## 四、招生對象

- (一) 投信投顧業之中高階主管
- (二) 政府機關及金融周邊單位
- (三) 金融控股公司、銀行、保險及證券期貨業等相關金融機構代表

## 五、預定參訪行程及主題

| 日程  | 日期      | 行程  |
|-----|---------|---|
| 第一天 | 6/14(日) | 台北-日本   |
| 第二天 | 6/15(一) | <b>東京證券交易所(TSE)</b><br>參訪主題： <ul style="list-style-type: none"> <li>• J-REITs 發展現況與監管要求</li> <li>• J-REITs 的募集與上市制度</li> <li>• J-REITs 投資人結構與市場行為</li> </ul>  |
|     |         | <b>日本不動產證券化協會(ARES)</b><br>參訪主題： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日本私募 REITs 現況分享</li> <li>• ESG 於不動產投資之應用</li> <li>• J-REITs 最常發生的「法律爭議」與「治理問題」為何</li> </ul>                                       |
| 第三天 | 6/16(二) | <b>三井不動產(Mitsui Fudosan)</b><br>參訪主題： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 開發商與 REITs 的角色分工</li> <li>• 資產開發與翻新策略</li> <li>• 資產置換決策標準</li> <li>• 長期投資策略與 REITs 組合規劃</li> </ul>                           |
|     |         | <b>Nippon Building Fund Management (NBFM)</b><br>參訪主題： <ul style="list-style-type: none"> <li>• NBFM Sponsor Pipeline 與資產管理策略</li> <li>• 辦公樓在高利率環境下的租金與資本化率(Cap Rate)變化</li> <li>• NBFM 如何建立市場信任</li> </ul> |
| 第四天 | 6/17(三) | 參訪報告討論  |
| 第五天 | 6/18(四) | <b>AEON 永旺資產運用公司</b><br>參訪主題： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 零售商場型 REITs 的資產選擇與管理</li> <li>• 電商潮流下之營運模式</li> <li>• J-REITs 資金籌集、負債管理與分配政策</li> </ul>  |
|     |         | <b>野村不動產投顧株式会社(NRE AM)</b><br>參訪主題： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 投資物件估值方法與挑選標準</li> <li>• 物件收購與處分策略</li> <li>• J-REITs 對海外不動產投資的法律限制與實務考量</li> </ul>  |

|     |         |  |
|-----|---------|--|
| 第六天 | 6/19(五) | <b>第一太平戴維斯(Savills)</b><br>參訪主題：<br>• 日本辦公樓、物流、零售和住宅市場的現況<br>• REITs 資產評估與估價方法<br>• REITs 投資組合策略與資產類型配置方法<br>• 投資決策流程與案例分享 |
|     |         | <b>GLP Japan Advisors Inc.</b><br>參訪主題：<br>• 日本物流需求的結構性成長因素<br>• GLP 的市場地位與規模優勢<br>• 租賃策略與收益模式<br>• 智慧物流與可持續發展策略           |
| 第七天 | 6/20(六) | 日本-台北  |

※以上參訪機構及討論主題，本基金會保有變更調整之權利

## 六、報名方式

報名自即日起至115年3月31日(二)止，並請利用網路報名。

- ✓報名網址：<https://reurl.cc/MMakjK>
- ✓若發票需要開公司統編，請於填寫報名資料時提供。
- ✓報名成功後即可繳交費用；繳款完成後即會開立電子發票並寄送至聯絡人電子信箱。



## 七、參加費用說明

團費為新臺幣14萬元，包括機票（來回經濟艙）、三餐、當地交通、住宿（一人一室）、保險、領隊、團體機場來回接送及參訪行政費用等，不包括護照辦理費用。政府機關及投信投顧業參加者可獲「資產管理人才培育與產業發展基金」補助團費，依身分別實際繳交金額資訊如下：

- 1.政府機關：全額補助。
- 2.投信投顧業：補助五成，每位團員新臺幣7萬元整，每家公司以一名為限；第二名起不適用補助，團費依原價計費。
- 3.周邊單位及其他金融機構：每位團員新臺幣14萬元整。

## 八、繳費方式

- 郵政劃撥  
劃撥帳號：1187635-7  
戶名：財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會
- 銀行匯款  
銀行別：中華郵政劃撥儲金  
銀行代碼：7000010  
轉帳帳戶：11876357  
戶名：財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會

※請於劃撥單或匯款單註明「日本 J-REITs 市場洞悉暨實務參訪團」、「參加人姓名」、「公司發票抬頭及統一編號(若需開統編)」，並來信或來電通知，以加速作業，謝謝！

## 九、行前說明會

本團預定於出發日前 1-2 週舉辦行前說明會，時間另行通知。

## 十、服務窗口

證基會人才培訓中心 蔡小姐  
電話 (02)2397-1222 分機 110  
email：[emilytsai@sfi.org.tw](mailto:emilytsai@sfi.org.tw)

## 十一、其他

- ✓ 本參訪團於參訪期間安排中、日文翻譯服務。
- ✓ 報名完成後，如臨時取消，將依實際狀況收取機票及住宿相關退費手續費用，並依國外旅遊定型化契約書第13條規定收取旅遊費用。
- ✓ 關於護照辦理及升等商務艙事宜，本基金會將委請旅行社逐一與團員聯繫，費用將以實際報價為主。
- ✓ 因個人行程所產生的相關費用，均由參加者自行負擔，亦不另行退費。
- ✓ 如因不可抗力因素，本基金會得保留調整行程及內容之權利。