

# 実務解説

【講師】

成田隆一氏

(株)フロック・アドバイザー  
代表取締役社長  
不動産鑑定士

不動産キャッシュフロー(CF)の基本的な考え方から、  
不動産CF表の作成手順を具体数値を用いて学ぶことで、  
投融资や建替え、追加投資判断の実践的な分析手法を習得!

REITの投資委員会委員が解説!

# 不動産CF表の作成&分析実務【基礎講座】

不動産の評価、事業収支精査のためのCF分析実務を学ぶ!

## ご案内

不動産投資や開発プロジェクトの成否を左右するのは、「出口を考慮した収支計画を立てているのか」「予測どおりの利回りを達成しているのか」を把握し、コントロールすることにあります。

さらに、収益物件を取得した後の収支改善計画の立案においても、物件のキャッシュフロー(CF)を正確に把握したうえで、適切な計画を立案・実行することが求められています。

本セミナーは、REITの投資委員会委員も務める成田隆一氏を講師にお招きし、不動産CFの基本的な考え方を整理したうえで、具体的な数値を用いて不動産CF表の作成手順と留意点を詳細に解説。

さらに不動産CF表を踏まえた、不動産の購入や建替えの検討、金融機関の融資判断の視点に立った実践的な分析時のポイントについても、わかりやすく解説いたします。

不動産投資・開発担当者はもちろん、金融機関の融資担当者等の皆様のご参加をお勧めいたします。

開催日時 2016年11月21日(月) 13:30~16:30

会場 東京ガーデンパレス

東京都文京区湯島1-7-5 TEL.03-3813-6211(代)

※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 41,040円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税3,040円を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
38,880円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税2,880円を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社

Property Management

シニアビジネスマーケット  
SENIOR BUSINESS MARKET

東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階

TEL.03-3563-0025(代) FAX.03-3564-2560

◆講演の中で計算過程を確認しますので、「電卓」をご持参ください。

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!

<http://www.sogo-unicom.co.jp>

## 参加申込書

### 不動産CF表の作成&分析実務【基礎講座】

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名( )
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。

お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

#### ●お申込み方法

- 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
- 開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

#### ●参加費のお支払について

- 参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- 当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。

#### ●お申込者が参加できない場合について

- 代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

#### ●キャンセルについて

- 開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。
- 返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

#### ●その他ご連絡事項

- お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
- 会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
- ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- 主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

## セミナープログラム & タイムスケジュール

13:30~16:30 ※15時前後に15分間のコーヒーブレイクのほか、随時休憩を挟みます。

## 講師プロフィール



### 成田 隆一 (なりた りゅういち)

株式会社フローク・アドバイザー  
代表取締役社長

REIT投資委員会委員

東京地方裁判所鑑定委員

不動産鑑定士/再開発プランナー

国土交通省出向を含め、みずほ信託銀行(株)に在職し、不動産仲介、鑑定、コンサルティング業務等に従事した後、プライスウォーターハウスクーパース(株)に参加。バルクセル、事業再編、企業再生、不動産評価、評価レビュー等のアドバイザー業務を行なう。その後、米系大手投資ファンドのエートスジャパンLLCに移籍し、バリュエーション(評価)業務を中心に約3,000億円の不動産・債権・企業投資に関与。2007年(株)フローク・アドバイザーを設立し、代表取締役社長に就任。その他、税理士・会計士・建築士のパートナーとともに、企業オーナー・不動産オーナー向けのコンサルティングに強みをもつトキワユナイテッドパートナーズLLPを設立。累計7,500件超の不動産評価・評価レビュー実績のほか、約800億円の不動産投資コンサルティング実績を誇る。

複数の上場企業の不動産担当顧問、大手J-REIT投資委員会アドバイザー、大手私募REITの投資委員会委員等を現任・歴任。

東京地方裁判所鑑定委員(借地非訟事件担当)を務めるほか、日本初となる立退料の具体的な算定手法についての書籍や資料改定の実務解説書籍を執筆するなど、借地借家分野にも精通。企業、不動産オーナー、企業経営者からの所有不動産、不動産投資での相談を多く受け、問題解決に当たっているほか、不動産金融部門のプロフェッショナル、弁護士、税理士、公認会計士等の専門家からの相談が多いのも特徴。



### 前回開催時の参加者の主な声

- CF収支試算表が非常に参考になりました (不動産賃貸業)
- 支出の概算額の見積り方法が非常に参考になりました (不動産業)
- 資料と説明がわかりやすく、初心者の私には非常に勉強になる内容でした (不動産業)
- 基礎的な事項から、実務的な内容まで網羅されており、非常に参考になりました (不動産業)

## I. 不動産キャッシュフロー (CF) の基本的な考え方

1. 不動産CFとは何か?
2. 不動産CF表作成の効用
  - 投資判断において
  - 所有不動産の収支分析、問題点把握の観点
  - 対金融機関において

## II. 不動産CF表作成のポイント

1. どのような単位で不動産CF表を作成すべきか?
2. どれくらいの期間の不動産CF表を作成すべきか?
  - 中長期のもの
  - 短期のもの
3. 収入項目を分解、分類する
  - 収入項目を分解、分類するメリット
  - 具体的な収入項目の細分化における考え方とポイント
4. 支出項目を分解、分類する
  - 支出項目を分解、分類するメリット
  - 支出には種類がある(支出の4大分類)
  - 具体的な支出項目の細分化における考え方とポイント

## III. 不動産CF表作成の具体的な手順

1. 不動産CF表作成にあたっての具体的な手順 <収入編>
  - テナントのレントロールの作成(入力すべき情報、留意点)
  - スタッキングプラン(烏かご図=入居テナント情報)の作成
  - 駐車場収入、水道光熱費収入査定留意点
  - 可能総収入の査定
  - 空室損失、貸し倒れ損失の査定
  - 有効総収入の査定
2. 不動産CF表作成にあたっての具体的な手順 <支出編>
  - 各支出項目の現況実額を確認する方法と留意点
    - ・BM費、PM費、固定資産税と都市計画税、修繕費、損害保険料、等
  - 各支出項目の査定と今後の予測の立て方
    - ・BM費、PM費、固定資産税と都市計画税、修繕費、損害保険料、等
  - その他の支出に関する留意事項
    - ・減価償却費、資本的支出と修繕費、融資関連費用、金利、等

## IV. 金融機関や投資家が気にする指標

1. 金融機関が気にする主な指標
2. 投資家が気にする主な指標

## V. 事業収支表 (CF表) サンプルの解説

1. NCFや各指標が算定されるまでの計算過程の確認、等

## VI. 質疑応答

※講演の中で計算過程を確認いたしますので、「電卓」をご持参ください。