

# 演習

を通して学ぶ  
実務で役立つ  
DCF法&  
CF表作成  
基礎講座

【講師】

(株)ファルベ  
代表取締役  
石川真樹氏



企業不動産戦略や相続対策で、DCF法をどのように活用すべきか？  
DCF法の基本的な考え方から、これからの不動産市場を予測し、  
買い手の立場に立った実践的な活用手法までを分かりやすく解説！

不動産の収益価格と不動産投資分析の基礎を習得

# 不動産事業者のための DCF法 [基礎講座]

## ご案内

不動産価値の評価手法は、事業の収益力に基づいた収益還元評価法(DCF法)が基本となっています。

不動産実務担当者としては、投資の検討・事業化の推進においても収益還元に基づいた評価方法を正しく理解し、精度の高い事業企画提案を行なうことや、根拠に基づいた具体的な提案を顧客に示すことが営業戦略上の必須条件となっています。

本セミナーは、不動産実務担当者としてDCF法の考え方を確実に身に付け、不動産保有企業や資産家に対して根拠に基づいた具体的な提案を行なえるよう、業務レベルで使えるDCF法の基礎知識から、不動産投資分析(レバレッジ効果、IRR法、リスク分析)や不動産キャッシュフロー(CF)表の作成時の留意点までを、わかりやすく解説いたします。

「不動産DCF法」や「不動産投資分析」について基礎から体系的に習得されたい方や、「DCF法を使った提案の考え方」を学ばれたい方のご参加をお勧めいたします。

開催日時 **2017年9月28日(木) 13:00~17:00**

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 **43,200円(1名様につき)**

(消費税及び地方消費税3,200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 レジュー産業**

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

◆演習時に「計算機」を使用いたします。当日ご持参ください。

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>

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)**

## 参加申込書

### 不動産事業者のためのDCF法 [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      |  |

O-0320170916-060

●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にて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は、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。

13:00~17:00 ※15時前後に約15分のコーヒープレイクのほか、随時休憩を挟み進行いたします。

## I. 不動産投資の基礎

1. インカムゲインとキャピタルゲイン・ロス
2. 不動産投資はサイクルビジネス

## II. 不動産投資と企業不動産 (CRE) 戦略、相続・事業承継対策との関係

1. 資産家に対して有効な相続対策・・・時価と相続税財産評価の相違点
2. 企業オーナーに対して有効な事業承継対策・・・時価と簿価の相違点
3. 不動産保有企業に対して有効な戦略・・・財務戦略、不動産M&A

## III. 不動産DCF法は“需要者サイド”の価格である

1. バイヤーズエージェント (買主代理人) 時代へ向けて
2. 不動産DCF法を提案型コンサルティングに活かす

## IV. 不動産の経済価値

1. 不動産の経済価値発生メカニズム
2. 不動産の経済価値の本質
3. 不動産の収益
4. 価格と賃料

## V. 不動産の利回りを見極める

1. 不動産の価値を算定する利回りの種類
2. 不動産売買における利回りと価値算定の利回りの違い
3. 割引率と還元利回りの違い

## VI. 収益価格を求める手法

1. 直接還元法・・・単年度で考える手法
2. DCF法・・・複数年度で考える手法

## VII. 不動産投資分析の基礎

1. レバレッジ効果
2. IRR (内部収益率) 法の意味と具体的使い方
3. リスク分析

## VIII. 不動産キャッシュフロー表の作成【演習】

1. キャッシュフロー (CF) 表からわかる実務ポイント
  - (1) 収入項目のチェックポイント
  - (2) 費用項目のチェックポイント
  - (3) NOI と NCF
  - (4) 利回り分析
2. LTV (借入金割合) を変動させた場合のキャッシュフロー (CF) の推移と借入金限度額

## IX. 質疑応答

◆演習時に「計算機」を使用いたします。当日必ずご持参ください。



石川 真樹 (いしかわ まき)

### 株式会社ファルベ 代表取締役

宮城県石巻市生まれ。早稲田大学社会科学部、東京理科大学第二工学部建築学科卒業。1997年(株)東京アプレイザル入社。2003年同社においてセミナー事業部を立ち上げ、11年間にわたり事業部最高責任者として勤務。自らもセミナー講師としても登壇する一方、相続&不動産ビジネスの新たなマーケットを開拓し、同社の業績の飛躍的な伸展に大きく貢献する。14年に独立し、(株)ファルベを設立。これまでに培ってきた幅広いネットワークを活かした、人と人との「つながり」に重点を置いた事業展開を目指す。充実したセミナー企画・運営に加え、「不動産×相続ビジネス」における新しいソリューションシステムの構築に向けて邁進中。

主な講師実績に、東京税理士会各支部、東京地方税理士会各支部、関東信越税理士会各支部、近畿税理士会各支部研修、ミロク情報サービス研修会、TKC支部研修、(株)LIXILイーアールエージャパン、SMBCコンサルティング、全国賃貸管理ビジネス協会、神奈川県不動産コンサルティング協議会、宅建協会、全国相続鑑定協会、(株)TAC、(株)清文社、(株)マネーフォワード、旭化成ホームズ社内研修、税理士法人タクトコンサルティング社内研修があるほか、外部研修および内部研修等での講師実績も多数。

#### ■演習時に使用するCF表(例)

大好評  
の訳は  
コチラ

#### 前回開催時の参加者の主な声

- 還元利回りの難しさや、不動産投資に関する本音が聞けて良かったです。レバレッジの話がためになりました (不動産仲介業)
- DCFの算定実務が不動産保有企業に対して有効な戦略になることが分かり、大変参考になりました (住宅メーカー)
- テンポの良い講義で、CF表の見方やIRRの算出手法、用語の意味など、不動産投資全般を理解することができました (不動産業)
- 具体的な事例を踏まえて説明いただいたので、基本的な考え方を改めて整理することができました (不動産投資運用業)
- CF表の分析方法など、DCF法を提案型コンサルに活かすための知識が身に付きました (不動産オーナー)
- 今後、収益物件への投資を考えているので、不動産の利回りの見極め方やCF表の有効活用の方法が分かってよかったです (不動産業)
- 還元利回りや割引率の違い、土地と建物の査定考え方など、今まであやふやな部分が理解できました。ありがとうございます (不動産業)
- キャッシュフローを用いた各項目数値の検証ができてよかったです。難しく感じる部分もありましたが、復習しがいのある内容でした (不動産業)