



【講師】成田隆一氏
 ㈱フローク・アドバイザー
 代表取締役社長
 不動産コンサルタント
 REIT投資委員会委員

不動産事業者のための 不動産CF分析実務講座

4/24(水) 13:30~17:00 **基礎実務編**
 会場●都市センターホテル(永田町)

不動産CFの基本的な考え方や、分析にあたって必須となる各項目の概要、不動産CF表の基本的な見方について解説。これら基礎知識を通じて、エクイティ投資家の目線や金融機関の考え方、CF表作成の際のロジック・ストーリーの基本的な考え方を身につけてまいります。本講座は基礎実務編としつつも、中級者にも曖昧な部分の整理に適している構成となっています。

6/14(金) 13:30~17:00 **査定実践編**
 会場●都市センターホテル(永田町)

一般的なアセットタイプである都心部の「オフィスビル」をケーススタディに、講師が実際に使っている資料と査定シートを使用して、物件査定のための資料の見方やそれら資料を使ってどのように不動産CF表を組み立てるのかを解説。「どういう資料を見て、どのように考えて数字を入れていくのか」という講師の頭の中を言語化して、視覚情報とともに解説いたします。

基礎実務編

対象 不動産CFを基礎から学びたい初級者や、曖昧だった基礎部分を学び直したい実務家。

目的 初級者は、CFの分析や予測の仕方について基礎部分から学ぶことができ、CFについて一通りの基礎知識が得られます。また、業務としてCF表作成を行っている方は、これまでのやり方が合っていたのかや、曖昧だった部分の再確認ができます。

査定実践編

対象 不動産仲介・不動産コンサルティング・信託受託等の実務担当者で、不動産CFの構造・項目・査定の基礎をある程度理解している方。

目的 物件査定をして、対象物件の収支や不動産CF表を作成していく過程を一通り確認していくことで作成能力を高めていきます。これまで不明に思っていた点や曖昧だった点を確認することで、自信をもって顧客に提示できるようになります。

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うえ、弊社企画事業部 (FAX.03-3564-2560) までご連絡ください。

参加申込書

不動産事業者のための不動産CF分析実務講座 基礎実務編 / 査定実践編

●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	
●お申込講座 <input type="checkbox"/> 基礎実務編のみ受講 <input type="checkbox"/> 査定実践編のみ受講 <input type="checkbox"/> 両日受講	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●お申込講座 <input type="checkbox"/> 基礎実務編のみ受講 <input type="checkbox"/> 査定実践編のみ受講 <input type="checkbox"/> 両日受講	

O-032024 0405・0603-060

開催概要

開催日時 基礎実務編：2024年4月24日(水) 13:30~17:00
 査定実践編：2024年6月14日(金) 13:30~17:00

会場(共通) 都市センターホテル
 東京都千代田区平河町2-4-1 TEL.03-3265-8211
 ※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 ■いずれか1日のみ受講：
 55,000円(1名様、消費税及び地方消費税含む)
 ■2日間参加または、1日1社2名様以上受講：
 1日につき48,400円(1名様、消費税及び地方消費税含む)
 ※テキスト代を含む。

持ち物 卓上電子計算機 or ノートPC ※電源やPCの貸出はございません

主催 総合ユニコム株式会社
 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階
 ※お問合せ先：企画事業部 TEL.03-3563-0099 (直通)

下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。
ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>

左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
FAXでお申込み ☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

- お申込み方法
 - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
 - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号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」を郵送いたします。
 - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
 - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡ください。
- 参加費のお支払いについて
 - 【インターネットでのお申込み】
 - ・弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済か銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご確認ください。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
 - 【FAXでのお申込み】
 - ・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。
 - ・お振込手数料は弊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「代理者のお名刺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(お振込済みの場合)」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3,000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て指定させていただきます。
 - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮願います。
 - ・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。
 - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

4/24(水) 13:30~17:00 **基礎実務編**
会場●都市センターホテル(永田町)

■講演プログラム■

1. 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表を作成する効用

2. 不動産CF表作成のポイント

- ①どういう単位で不動産CF表を作成すべきか
- ②どれ位の期間の不動産CF表を作成すべきか(中長期・短期)
- ③収入項目を分解、分類する
- ④支出項目を分解、分類する

3. 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(鳥かご図=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の留意点
 - ・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
 - ・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)

4. 金融機関や投資家が気にする指標

- ①投資家や金融機関が気にする主な指標

5. 事業収支表(CF表)サンプルの解説

- ①NCFや各指標が算定されるまでの計算過程の確認、等

6/14(金) 13:30~17:00 **査定実践編**
会場●都市センターホテル(永田町)

■講演プログラム■

1. 想定物件の概要

2. 査定シートの全体像の構成と解説、参照する資料一覧

3. 不動産CF表作成の手順(CF収入・CF支出)

4. 事業収支試算表(年単位のCF表)の作成順番

5. 査定シナリオ作り、チェックポイント

- ①投資基準に合うか否かのチェックの仕方、ポイント
- ②目標投資リターンに合うCFとなるシナリオの作り方、ポイントなど

6. 具体的な査定方法と留意点

—— 査定している講師の頭の中を再現して解説

- ①テナントのレントロール(Rent Roll)の作成
- ②スタッキングプラン(鳥かご図)の作成
- ③駐車場収入の査定
- ④水道光熱費収入(支出)の査定
- ⑤その他収入の査定
- ⑥(可能)総収入の査定
- ⑦空室損失の査定
- ⑧貸し倒れ損失の査定
- ⑨有効総収入の査定
- ⑩維持管理費(BM費)の査定
- ⑪テナント管理委託費(PM費)の査定
- ⑫テナント募集費用等(Leasing Commission)の査定
- ⑬修繕費・資本的支出(大規模修繕積立金)の査定
- ⑭損害保険料の査定
- ⑮減価償却費の査定

7. 融資関連(金利、借入期間、返済ピッチ)に関する書式の中身の解説

8. 参考: 投資の際の初期コスト算定シート

講師

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
不動産プロフェッショナル・パートナー養成塾<成田塾>塾長
不動産コンサルタント/REIT投資委員会委員/
不動産鑑定士/東京地方裁判所鑑定委員

成功報酬体系の不動産分野ではコンサルティングに報酬を払ってもらえない、土業はコンサルタントになれないという常識を覆すため、大手信託銀行、外資系コンサルティング会社、外資系不動産ファンドなどを経て、不動産鑑定士による不動産・相続のコンサルティング会社を2007年に設立。成功報酬に依存しない経営体制を確立するとともに、他分野の専門家とのJVを活用した独自のビジネスモデルを構築。

また業務スキルだけではなく、脳科学、心理学に立脚したメンタル面も押さえた独自のコンサルティングメソッドにより、不動産分野専門の経営コンサルタントとしての地位を確立。大手REIT投資委員会委員、上場企業をはじめとした複数企業の社外取締役、複数の上場企業・上場企業オーナーの顧問を現任。大手企業と富裕層を中心に不動産・相続分野での顧問契約、プロジェクト契約を数多く結び、問題解決を行っている。主著書に、日本で初めて立退料にフォーカスした実務書籍「[新版] 賃貸不動産の立退料算定&交渉戦略マニュアル(総合ユニコム刊)」など6冊がある他、大手金融機関・弁護士団体・ビル経営者団体などの業界団体や企業等での講師実績多数。

