

投資分析を行い、それらを踏まえて取引相手に
説明するための専門知識を基礎から学ぶ！

8/20 13:30~17:00
都市センターホテル（東京・永田町）

不動産投資分析に必須となる各種指標の使い方を解説

不動産投資分析[基礎講座]

石川真樹氏
（株）ファルベ 代表取締役



1 不動産投資理論の考え方を学ぶ

インカムアプローチにより不動産価値を算定するDCF法。それを構成する不動産の収益（NOI、NCF、資本的支出）、不動産のリターン（利回り）、不動産のリスクの考え方を中心に解説します。

2 各指標の考え方や使い方を理解

「レバレッジ効果やリターン分析の考え方」「DCF法とIRR法の使い方」「リスク分析（リスク・リターン分析、DCR分析）」など、不動産投資分析の基礎を学びます。

3 不動産投資分析の勘所を養う

CF表のチェックポイント、LTVの変動による借入金限度額の検証、レバレッジ効果によるIRRの測定、DCR分析による経営リスクの判断など、具体的なケースを取り上げます。

ご案内

不動産投資分析に必須な各種指標から、DCF法の使い方までを基礎から解説!!

本講座は、実務で必須となる「不動産投資分析の基礎」の習得を目的に、不動産投資理論の基本を整理したうえで、分析を行う際に必須となる各種指標の考え方を解説。さらに「キャッシュフロー(CF)表」を用いて、LTVの変動による借入金限度額の検証やレバレッジ効果によるIRR測定、DCR分析による経営リスク判断など、不動産投資分析に必須となる各種指標の使い方を解説いたします。

参加者の声

- 現在価値への割引など、不動産投資分析の計算手法を基礎から学ぶことができました（不動産）
- LTVを変動させた場合のDCRの検証など、CF表から読み解く不動産投資分析の実践が役立った（不動産）
- 内容が凝縮されていてとても良かったです。不動産の節税のお話をもっと聴きたかったです（不動産）
- レバレッジをどれだけ効かせるべきかなど、いつも悩んでいた点がクリアになりました（不動産）

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、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

不動産投資分析[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）	
TEL.（ ）		●当日現金支払い希望… ☐	
●出席者名①（フリガナ）		●ご担当者名（ ）	
●E-MAIL		●所属部署・役職名	
●出席者名②（フリガナ）		●所属部署・役職名	
●E-MAIL			

O-0320250804-050

開催概要

開催日時 **2025年8月20日(水) 13:30~17:00**
会 場 **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 **55,000円**（1名様／消費税及び地方消費税を含む）
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、
48,400円（1名様につき／消費税及び地方消費税を含む）
※テキスト代を含む。

持 ち 物 **電子式卓上計算機**
主 催 **総合ユニコム株式会社**
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

お問合せ先／総合ユニコム(株)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>
FAXでお申込み 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。
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」と共にお渡しください。
- 参加費のお支払について
 - ・【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より、クレジットカード決済が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こー読ください。
 - ・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配慮をお願いします。
 - ・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。
 - ・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。

セミナープログラム

講師

13:30～17:00 ※途中休憩を挟み進めさせていただきます。

I. 不動産投資理論の基礎

1. 不動産投資とは
2. 不動産の収益
 - (1) インカムゲイン（純収益）とキャピタルゲイン・ロス
 - (2) 純収益の種類
 - ① NOIベースの純収益
 - ② NCFベースの純収益
 - ③ 資本的支出の捉え方
3. 不動産のリターン…不動産の「利回り」
 - (1) 不動産事業者の利回り
 - (2) 不動産適正価値を求める利回り
 - (3) 不動産投資分析における利回り…IRR（内部収益率）
 - (4) 借入金を併用した場合の利回り
4. 不動産のリスク

II. 不動産投資分析の基礎

1. レバレッジ効果
2. IRR分析…リターン分析
3. DCF法とIRR法の使い方
4. IRR分析事例
5. リスク分析
 - (1) リスク・リターン分析
 - (2) DCR（有利子負債比率、債務回収比率）分析

III. 不動産キャッシュフロー（CF）表から見る不動産投資分析実践

1. 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CFの推移と借入金限度額
3. レバレッジ効果による自己資金収益率（IRR）の測定
4. DCR分析による経営リスクの測定



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年間にわたって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。14年に独立し、（株）ファルベ設立。これまで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。

■講義で使用するCF表（例）

項目	1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期	8期	9期	10期	11期	12期	合計
収入項目													
賃料収入	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	12,000,000
管理費収入	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	600,000
雑収入	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	120,000
減価償却費	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(200,000)	(2,400,000)
修繕費	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(600,000)
税金	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(10,000)	(120,000)
利息	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(1,200,000)
総計	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	7,200,000

IV. 質疑応答