



【講師】**石川真樹氏**
株式会社ファルベ 代表取締役

不動産事業者のための 不動産投資分析 【基礎講座】

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、分析を行う際の各種指標の考え方や使い方を解説。さらに、業務レベルでIRR法やレバレッジ効果などの不動産投資分析を使えるように「キャッシュフロー(CF)表」を用いてケーススタディ解説いたします。

本講座の特徴

1 不動産投資理論の考え方が基礎からわかる

インカムアプローチにより不動産価値を算定するDCF法を構成する、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 各種指標の考え方や使い方を理解できる

「レバレッジ効果の考え方」「リターン分析」「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 不動産投資分析の実践手法を養える

CF表のチェックポイントをはじめ、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て身につけます。

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

開催概要

開催日時 **2021年9月21日(火) 13:00~16:00**

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 **50,600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、
44,000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 **卓上計算機**

※電卓を使った検証を行うため、当日ご持参ください。

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

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!
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

参加申込書

DCF理論から学ぶ! 不動産事業者のための不動産投資分析【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. () FAX. ()	●当日現金支払い希望... ☐
●出席者名①(フリガナ)	●ご担当者名()
●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て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、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、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
- ・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。

DCF理論から学ぶ！不動産事業者のための不動産投資分析【基礎講座】

セミナープログラム

13:00～16:00 ※途中休憩を挟み進行いたします。

講師



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分析実例
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

IV. 質疑応答

■講義で使用するCF表(例)

[illegible]