

# 最新版 いまさら誰にも聞けない プロのための不動産投資利回り 基礎知識習得講座

不動産投資利回りを実務的に説明できるための[キーワード]と[投資指標]の理解を深める

- ◆利回りを求める数式を本で何度読んでも実務で自信を持って使うことができない
- ◆自分がビジネスをしている市場にも関わらず、その市場利回りを他人に聞いてしまう
- ◆プロパティマネジメントが要求する利回りと、アセットマネジメントが要求する利回りの違いとは？

不動産利回りは、不動産プレーヤーの「ビジネスツール」。  
不動産利回りの説明責任と市場ベンチマーク、レバレッジ、投資家が要求する利回りなど  
投資局面に対応できるための基礎知識を学ぶ実践講座

ご あ ん な い

不動産投資環境が活況を呈するなか、不動産プレーヤーにとっては、どのような局面であっても投資家の要望に応える投資案件の提案をしていく能力が、より求められる時代になりました。その提案の際に投資家の指標となるのが「利回り」で、いまや不動産業のビジネスツールともいえる必須な指標となっています。しかもコア不動産投資、バリューアッド不動産投資、オポチュニスティック不動産投資等、様々な投資戦略のビジネスモデルに対応できる利回りの提案実務を知る必要があります。資産の投資評価を単に利回りだけで判断するのではなく、投資ビジネスモデルごとに判断し、また、投資家が要求する利回りを実現するビジネスモデルであるかの検証も必要です。

本セミナーでは自信を持って利回りを使えるようになるために必要な知識をマスターできるよう、用語・キーワードの整理・理解と、ケーススタディを用いた利回りの提案の基本を学んでまいります。

日 時 2022年9月29日(木) 13:00~17:00

会 場 明治記念館

東京都港区元赤坂2-2-23 TEL.03-3403-1171(代)  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせします。

参加費 55,000円(1名様につき)  
(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

主 催 総合ユニコム株式会社

Property  
management

月刊レジャー産業 資料

〒104-0031  
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、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。

※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>

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

### プロのための不動産投資利回り基礎知識習得講座

|                    |                                        |
|--------------------|----------------------------------------|
| ●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... <input type="checkbox"/> |
| ●出席者名①(フリガナ)       | ●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            |                                        |

0-0320220908-050

#### ●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、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。

最新版 いまさら誰にも聞けない

# プロのための不動産投資利回り基礎知識習得講座

セミナープログラム

13:00~17:00 ※休憩は講演進行に合わせ、適時とてまいります。

## 1. 日本の不動産投資市場の潮流

日本のバブル経済破綻、小泉政権の平成のいざなぎ越え、  
リーマンショック、アベノミクス、異次元の金融緩和。、そしてインフレへ。  
不動産投資市場の潮流を俯瞰する

## 2. 不動産投資の仕組み

レバレッジ不動産投資スキーム ROA 金利 ROE  
アセットホルダー デットホルダー エクイティホルダー パワーホルダー

## 3. 不動産利回りの説明責任と市場ベンチマーク

キャップレート 不動産総合収益率 不動産投資インデックス CAPM  
裁定取引 ベンチマークの国際的潮流 G20不動産価格指数  
ヘドニック法 セールスリピート法 東証REIT指数  
S&Pケース・シラー住宅価格指数 ビジネスモデル  
ホームエクイティローン サブプライム住宅ローン I/O 住宅空家問題

## 4. レバレッジ

オーバーレバレッジ 金利リスク ビジネスリスク

## 5. 投資家が要求する利回り

### — リスクの対価としての利回り —

プロパティマネジメント アセットマネジメント  
ハゲタカファンド バルクセール 再生ビジネス 現在価値  
リスク調整済み利回り 割引率の求め方 リスクフリーレート  
リスクプレミアム 市場の名目リスク CDS指数 VIX指数  
投資利回り IRR NPV フィッシャー交換方程式 QE QT  
コア不動産投資 バリューストック不動産投資  
オポチュニスティック不動産投資

## 6. ケーススタディ

### — 不動産事業者が直面するケースでの対応

- ① 都心で8%以上で回る収益物件を探しているお客様がいるのですが、  
いい物件ありませんか？  
—— 実際には4%台での物件でしかない。この状況をどう理解するか？
- ② 収益物件を売りたいがっているお客様がいるのですか？  
—— 物件を見る目、収益の相場観、指標の掴み方
- ③ 投資期間3年でIRR20%以上、“アモチなし”の物件を探しています。  
—— 3年でIRR20%の物件の意味とは
- ④ 投資家意識調査にみられる収益率を当てはめた不動産投資物件とは

## 7. 今後の不動産投資市場の循環予想

## 8. 質疑応答

※当日、講座の理解を深めるため、電卓をご持参くださいますようお願いいたします。

講師プロフィール

### 川津 昌作 (かわつ しょうさく)

川津商事株式会社 代表取締役  
川津ビル株式会社 代表取締役  
博士(経営学)  
学会所属：日本不動産学会 日本金融学会  
日本商業学会 日本都市計画学会

1981年滋賀大学経済学部卒業、同年松下電器産業(株)に入社後、設備機器営業本部に着任。85年川津ビル(株)代表取締役役に就任。同年川津商事(株)代表取締役役も兼務。自ら不動産資産を運用しながら、不動産コンサルタントとして不動産の売買・仲介にも従事している。日本不動産学会、日本金融学会、日本商業学会、日本不動産金融工学会において論文、研究報告を多数著し、また、インターネットWEBサイト「不動産何でも相談室」、まぐまぐニュースレター「名古屋ビジネス情報」を主宰する。不動産事業経営者として不動産市場の現場に身を置きながら、投資理論やメカニズムを解釈し実践する、不動産業界屈指の理論的経営者。

[著作]

- 2000 『不動産投資マネージメントの戦略』晃洋書房
- 2002 『不動産投資の成長メカニズム』清文社
- 2004 同書翻訳出版日本著作権輸出センター取次
- 2004 『不動産投資戦略』清文社
- 2006 『ハイレバレッジ不動産投資』清文社
- 2008 『リスクを移転し始めた不動産投資市場』清文社
- 2010 同書翻訳出版
- 2014 「いまさら誰にも聞けないプロのための不動産投資利回り」清文社

### ※[説明キーワード]

アセット／デット／エクイティ／ROA／ROE／ステークホルダー／アセットホルダー／デットホルダー／エクイティホルダー／NOI／ネット利回り／グロス利回り／キャップレート／還元利回り／不動産総合収益率／インカムゲイン／キャピタルゲイン／インデックス／不動産投資インデックス／S&Pケース・シラー住宅価格指数／東証REIT指数／長期国債／スワップ／CDS／期待収益率／リスクフリーレート／リスクプレミアム／総合不動産収益率／アセットマネジメント／プロパティマネジメント／リスクマネジメント／金融工学／システムティックリスク／アンシステムティックリスク／ブランドプロパティマネジメント(TM)／NPV(Net Present Value)正味現在価値／IRR(Internal Rate of Return)内部収益率／Discounted Cash Flow法／ターミナルバリュー／割引率／入口戦略／出口戦略／等