

企業不動産戦略や相続対策で、いかにDCF法を活用すればよいか？
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]

大好評

演習
から学ぶ
基礎講座

実務で役立つ
(キャッシュフロー)
CF表作成

[講師]

(株)ファルベ
代表取締役
石川真樹氏

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表の作成など、多彩な演習を通して習得してまいります。

「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のご参加をお勧めいたします。

開催日時 **2016年5月11日(水) 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 **41,040円(1名様につき)**
(消費税及び地方消費税3,040円を含む)

**講師割引
32,400円**
※二名様以上同時
申込=27,000円
(1名様毎、税込)

●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 **レジスター産業**
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。当日必ずご持参ください。

ホームページアドレス <http://www.sogo-unicom.co.jp>
※ホームページでは、弊社出版物・セミナーのご案内をしております。

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上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)までご連絡下さい。

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(〒)	●お振込予定日(月 日) (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	

お申込み方法

お申込専用FAXフリーダイヤル
0120-05-2560 (お手数ですが左記FAX番号が不通時にはFAX.03-3564-2560におかけ下さい。)

総合ユニコム株式会社 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

- 「参加申込書」にご記入後、上記の申込専用FAX番号宛にお申込み下さい。到着次第、参加者宛に「セミナー参加証」「請求書」「銀行振込用紙」をお送りいたします。「セミナー参加証」は開催当日に忘れずにお持ちいただき、受付にご提示をお願いいたします。
- 参加費は「請求書」到着後、セミナー開催日(開始日)の3営業日前(土日祝日、年末年始除く)迄に下記口座にお振込み願います。お振込手数料は貴社にてご負担願います。

*お振込先 **みずほ銀行 銀座支店 普通預金 No.2360120**
口座名義: 総合ユニコム株式会社

- セミナー開催日の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄にお振込みが間に合わない場合は、恐縮ですが弊社(TEL.03-3563-0099)までお振込日をご連絡下さい。
- お申込みが開催日直前の場合、もしくは「参加証」「請求書」等の到着が開催日直前の場合には、会場受付にて現金でのお支払いとなります。当日現金でのお支払いが難しい場合はお振込予定日を弊社(TEL.03-3563-0099)までお知らせ下さい。
- お申込者が参加できない場合は代理者がご出席いただいで結構です。ただし、キャンセルの場合は、開催日3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに必ず弊社宛にFAX.03-3564-2560にてご連絡下さい。ご入金より返金手数料2,000円(1件当たり)を申し受けます。なお、開催日2営業日前以降のキャンセルにつきましては、参加費全額をキャンセル料として申し受けます(その場合、原則としてセミナーの当日配布資料をご送付いたします)。
- 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。
- セミナー会場内は禁煙とさせていただきます。また、講演内容の録音・録画、講演中のパソコン・携帯電話のご使用は、固くお断りいたします。
- ご記入いただきました個人情報は、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。
- 主催者及び講師等の諸般の事情により、講師の変更やセミナーを中止させていただく場合がございます。その際には、お申込み時にご記入いただいた連絡先へ、弊社からご連絡をさせていただきます。

セミナープログラム & タイムスケジュール

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

講師プロフィール



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)東京アプレイガル入社。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、人と人との「つながり」に重点を置いた事業展開を目指す。充実したセミナーの企画・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。

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のメカニズム
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

■演習時に使用するキャッシュフロー (CF) 表 (例)

◆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。

IX. 質疑応答