

不動産DCF法と不動産投資分析の理論を習得し、
 買い手(投資家)の立場に
 100%立った**投資アドバイス(投資の適否)**と、
 所有している間の**運用アドバイス(収入・支出)**、
 さらに購入時点から
出口戦略(不動産移転対策)の立案ができる
真のコンサルタント(買主代理人)を養成

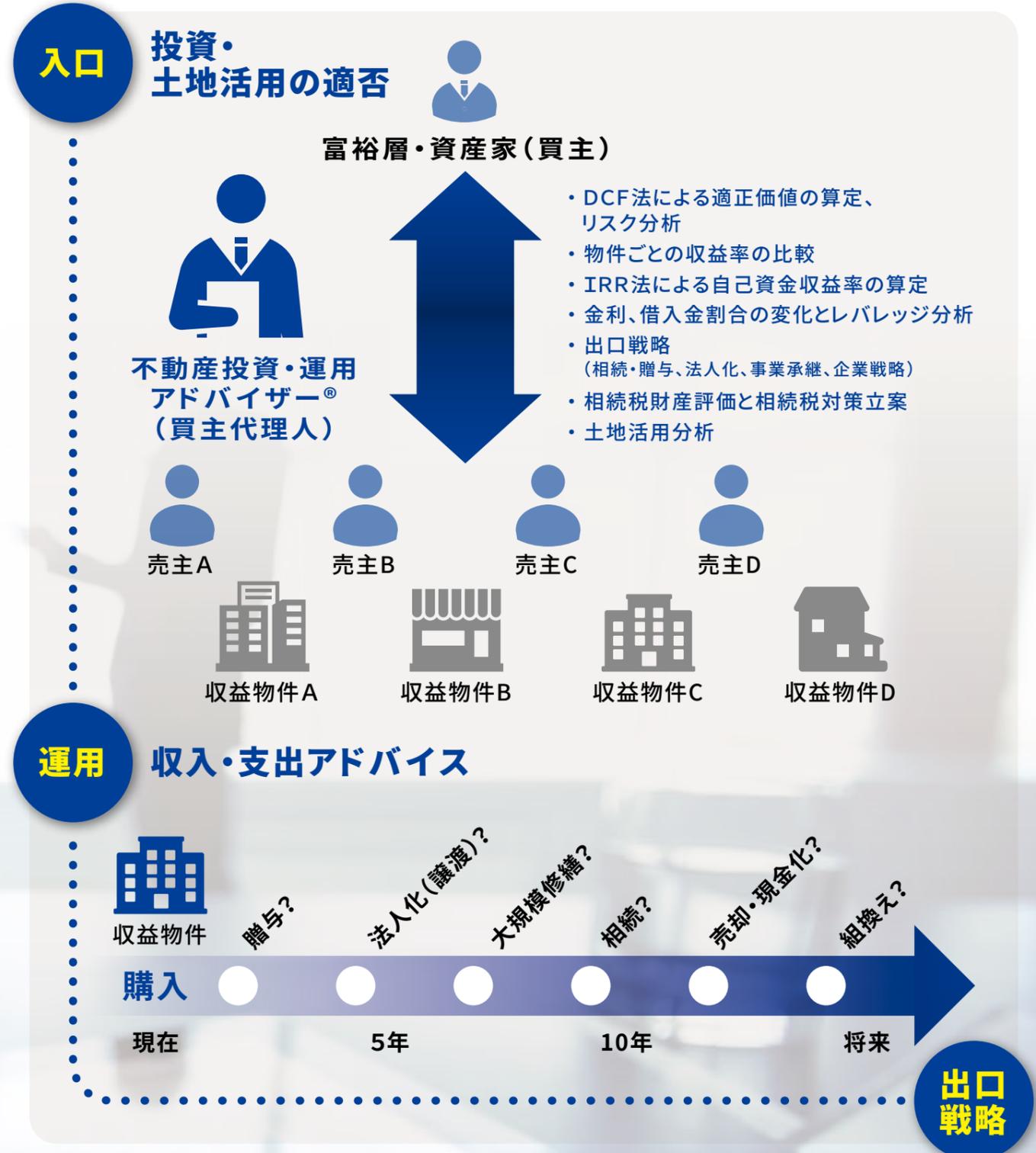
不動産価値の評価手法は、事業の収益力に基づいた収益還元評価法(DCF法)が基本となっています。

不動産実務家としては、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。

本講座は、不動産実務家として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。

また、富裕層・資産家が、不動産投資をするメリットを収益性分析だけでなく、相続税対策や事業承継対策(CRE戦略)の観点から説明します。

そして、投資の目的に合わせた出口戦略(生前贈与、同族間売買、法人化、相続、売却・現金化、資産組換え、土地活用、建て替え、耐震化など)が提案できる真のコンサルタントを目指します。



『不動産投資・運用アドバイザー®』は士業とは異なり、それ自体で報酬が得られるものではありません。また、公的資格を付与したり、その他資格を認定するものでもありません。(株)ファルベが、設定した独自名称です。



1日目 不動産DCF法と不動産投資分析の基礎 [6時間]

1. 不動産投資の基礎

- ① 不動産投資の目的
- ② インカムゲインとキャピタルゲイン(ロス)
- ③ 不動産投資はサイクルビジネス

2. 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 投資家目線でのアドバイスに必要なマインド
- ② 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
- ③ 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
- ④ 不動産保有企業に対して有効な戦略・・・財務戦略、MBO、不動産M&A

3. 不動産DCF法は「需要者サイド(買主保護)」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

4. 不動産の経済価値

- ① 不動産の経済価値発生メカニズム
- 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～元本と果実との関係

5. 不動産の利回りを見極める

- ① 利益率と利回りの違い
- ② 不動産の価値を算定する利回りの種類
- ③ 不動産売買における利回りと価値算定の利回りの違い
- ④ 割引率と還元利回りの違い
- ⑤ 還元利回りと最終還元利回りの違い

6. 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

7. 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

8. キャッシュフロー表の作成 【基礎演習】

- ① 収入の予測
- ② 運営支出の予測
- ③ 資本的支出の予測



2日目 不動産投資分析と出口戦略の実務 [6時間]

1. 不動産の出口戦略と不動産移転対策

- ① 相続(遺産分割)
- ② 贈与
- ③ 同族間売買(個人間譲渡)
- ④ 法人化
- ⑤ 第三者への売却

2. 総資産利益率の算定とその目的

- ① 価値ある資産と価値のない資産の選別
- ② 利益率の改善提案・・・不動産の組換え
- ③ 相続税評価との比較

3. 不動産キャッシュフロー表の作成【実務演習】

- ① キャッシュフロー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) 大規模修繕費(資本的支出)の取り扱い
 - (4) NOIとNCF(ネットキャッシュフロー)
 - (5) 利回り分析
 - (6) 適正価値
- ② LTV(借入金割合)を変動させた場合のキャッシュフローの推移と借入金限度額
- ③ レバレッジ効果と自己資金収益率の算定
- ④ その場分析指標

4. 「類型別」不動産DCF法実践演習

- ① 賃貸マンション
- ② 賃貸ビル
- ③ 土地活用
- ④ 底地

5. 理解度チェック・質疑応答

参加特典

- キャッシュフロー表
- セミナー講師テキスト

セミナー概要

● 日時 [第一期]

東京 2017.2/7(火)10:00-17:00・8(水)10:00-17:00

大阪 2017.2/14(火)13:30-19:30・15(水)10:00-17:00

名古屋 2017.2/21(火)13:30-19:30・22(水)10:00-17:00

※第二期 6月、第三期 10月 開催予定

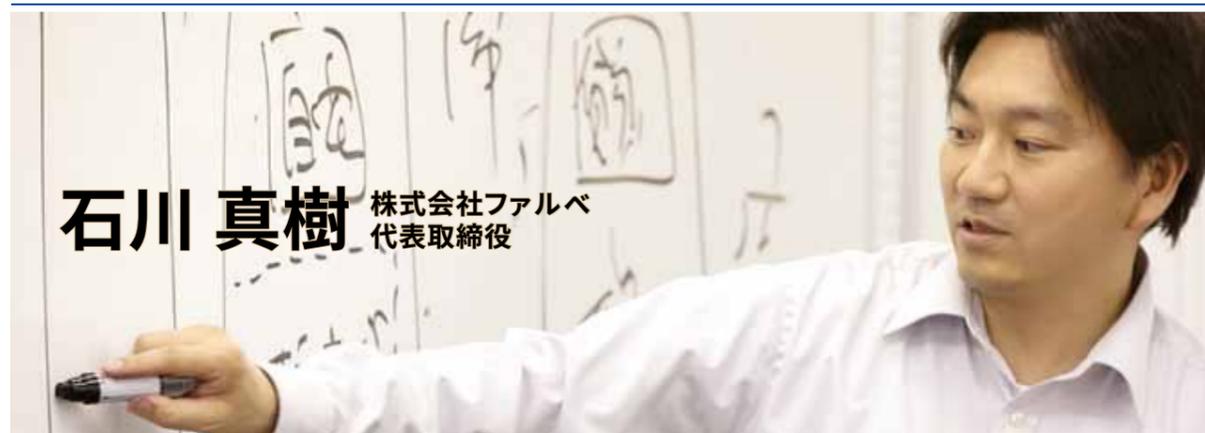
● 受講料

~~95,000円(税別)~~ → **初開催記念
特別価格 75,000円(税別)**

● 定員

各会場**30**名様(各会場最少開催人数6名以上)

● 講師



宮城県石巻出身。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。税理士・相続に特化した不動産コンサルティングに従事。
2003年 同社において、セミナー事業部を立ち上げ、11年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した。
2014年 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を展開中。
2016年 さらに充実したセミナーの企画・運営に加え、「相続ビジネス」における新しい
「不動産コンサルティングファーム」を構築。
名古屋・大阪事務所開設。

会場案内・主催団体

● 東京会場 [ちよだプラットフォームスクウェア] 主催:株式会社ファルベ

東京都千代田区神田錦町3-21 TEL:03-3233-1511

〈最寄駅からのアクセス〉

- 東西線「竹橋駅」3b KKRホテル東京玄関前出口より徒歩2分
- 三田・新宿・半蔵門線「神保町駅」A9出口より徒歩7分
- 三田・千代田・半蔵門・丸の内線「大手町駅」C2b出口より徒歩8分
- 新宿・千代田線「小川町駅」B7出口より徒歩8分
- JR「神田駅」西口出口・出世不動通りより徒歩12分

● 大阪会場 [エル・おおさか] 主催:株式会社レム

大阪府大阪市中央区北浜東3-14 TEL:06-6942-0001

〈最寄駅からのアクセス〉

- 京阪・地下鉄谷町線「天満橋駅」より西へ300m
- 京阪・地下鉄堺筋線「北浜駅」より東へ500m
- 地下鉄御堂筋線「淀屋橋駅」より東へ1,200m
- JR東西線「大阪天満宮駅」より南へ850m

● 名古屋会場 [ウインクあいち] 主催:一般社団法人全国相続鑑定協会

愛知県名古屋市中村区名駅4丁目4-38 TEL:052-571-6131

〈最寄駅からのアクセス〉

- JR名古屋駅桜通口からミッドランドスクエア方面 徒歩5分

認定団体・会社

- 東京 株式会社ファルベ
- 名古屋 一般社団法人全国相続鑑定協会
- 大阪 株式会社レム
 株式会社アセットブレイン
- 沖縄 株式会社シナジープラス

※協議会の趣旨に賛同いただける団体・会社を募集しています。認定団体様は養成講座を主催いただけます。
詳しくは事務局までお問い合わせください。

「不動産投資・運用アドバイザー協議会」事務局 株式会社ファルベについて

Farbe(ファルベ)は、ドイツ語で『色』という意味。
「不動産投資・土地活用」や「不動産相続」には税理士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、司法書士、建築士、宅地建物取引士など考え方や持っている情報、知識も異なる専門家が複数関わっており、それらを“最適に”合わせることで新たな特色を持つ『不動産コンサルティングスタイル』を創っていきます。