

# 不動産投資・運用アドバイザー® 概要

【入会資格】 全2日間の養成講座修了者

【入会金・年会費】 ●入会金なし ●年会費12,000円(税別)

【入会特典】 ◆「不動産投資・運用アドバイザー®」年間使用  
◆「不動産投資・運用コンサルティング」実務サポート  
◆富裕層向けセミナー開催サポート

【対象者】 ◆投資家の立場に立った不動産投資アドバイスがしたい不動産コンサルタント  
◆コンサルティング型不動産仲介を目指す方  
◆自身で投資理論・実践手法を学びたい不動産投資家の方  
◆不動産投資を活用した相続税対策をお考えの方  
◆賃貸管理会社から資産管理会社を目指す不動産事業者

## 「不動産投資・運用アドバイザー®養成講座」申込書

FAX送信先 **03-5539-3751**

HPからのお申込みはこちら <http://farbe-net.com/>

必要事項をご記入の上、FAXにてお申込みください。折り返し受付確認票を送付いたします。

申込日： 年 月 日

受講会場 ※項目にチェックを入れてください。

2020. 3 / 10(火)・11(水)

認定会社からのご紹介 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。また、ご紹介がある場合には会社名をご記入ください。

あり( )  なし

属性

宅地建物取引士  不動産鑑定士  相続鑑定士  公認 不動産コンサルティングマスター

建築士  税理士  CPM  その他( )

氏名 | フリガナ

事務所名

ご住所 〒

TEL.1

TEL.2 携帯電話など必ず連絡がつく先をご記入ください。

FAX

E-mail

2020年3月開催

# 不動産投資・運用 アドバイザー® 養成講座 **全2日間**

## 不動産DCF法マスター

### 養成講座の目的

受講生  
募集!

資産家への  
適切な投資アドバイス  
相続対策  
の立案ができる  
真のコンサルタント  
を養成

東京 2020. 3/10(火)・11(水)

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(不動産相続対策)の立案**ができる  
**真のコンサルタント(買主代理人)を養成**

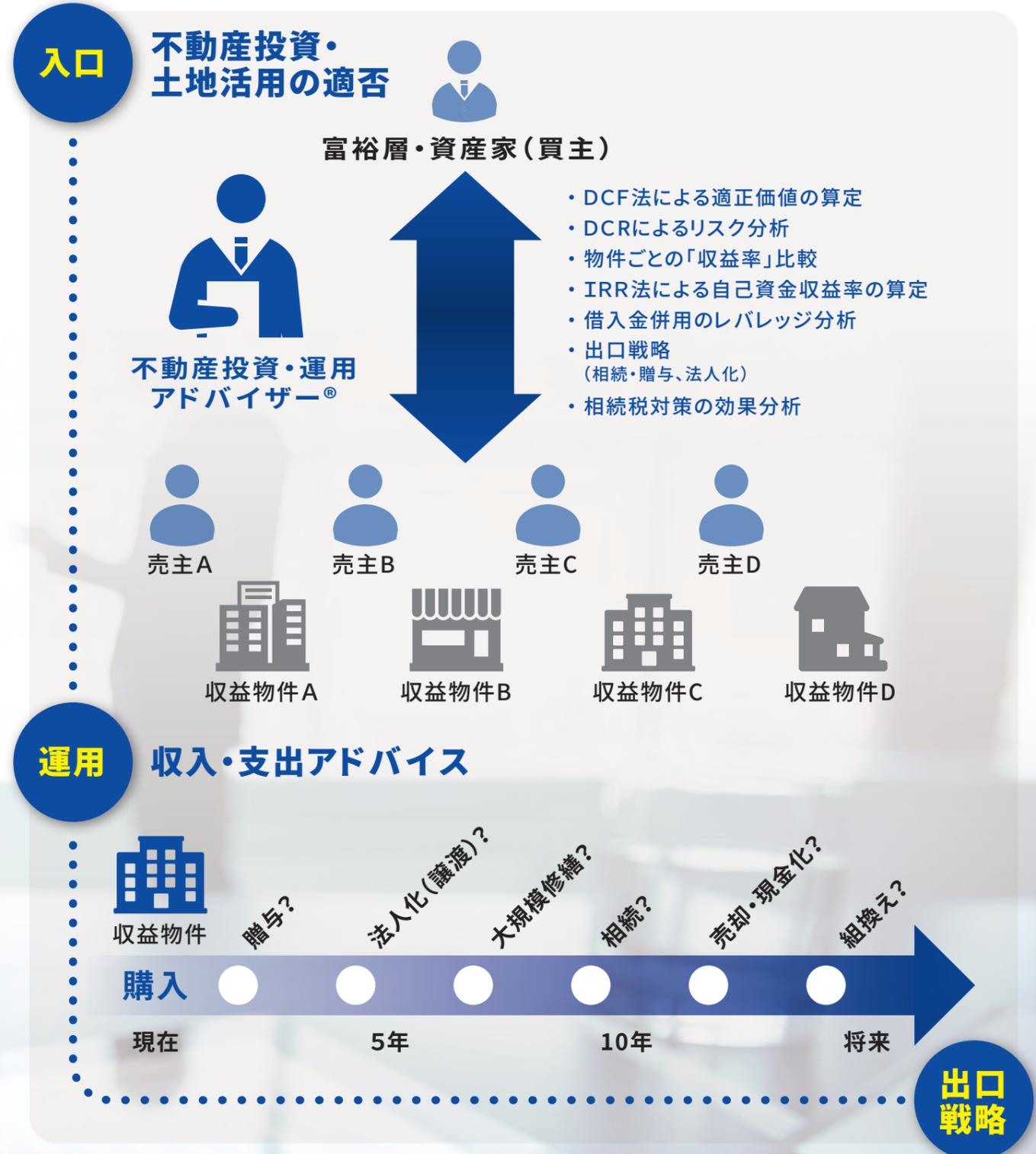
不動産価値の評価手法は、事業の収益力に基づいた収益還元法(DCF法)が基本となっています。

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法の基礎

### 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

### 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～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



## 2日目 DCF法の実務

### 1. 不動産の出口戦略

- 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 その他分析指標

### 4. 「類型別」不動産DCF法実践演習

**参加特典**

● **キャッシュフロー表**

The image shows a complex spreadsheet titled '【キャッシュフロー表の作成】' (Creation of Cash Flow Table). It contains multiple columns for years and rows for various financial metrics such as income, expenses, taxes, and net cash flow. The table is used for practical application of DCF methods in real estate.

## セミナー概要

### ●日時

東京 2020.3/10(火) 10:30-16:30  
11(水) 10:30-16:30

### ●受講料

95,000円(税別) → 認定会社ご紹介割引 75,000円(税別)

### ●定員

12名様(各会場最少開催人数5名以上)

### ●講師



石川 真樹 株式会社ファルベ 代表取締役

宮城県石巻市出身。

宮城県石巻高等学校(高校3年時、全国高校ラグビー大会花園出場)、

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 大手不動産鑑定会社入社、不動産鑑定・不動産コンサルティング業務に従事。

2003年～ セミナー事業部最高責任者

2007年～ 不動産コンサルティング部・セミナー事業部兼任取締役

2014年 相続専門の不動産コンサルティングファームの株式会社ファルベを設立。

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」に重点を置いた不動産相続コンサルティング事業を展開。

## 会場案内

### ビジョンセンター浜松町

東京都港区浜松町2-8-14 浜松町TSビルB1F,4F,5F,6F  
TEL:03-6262-3553

- JR山手線・京浜東北線  
「浜松町駅(南口-S5階段・金杉橋方面)」徒歩3分
- 東京モノレール羽田空港線  
「モノレール浜松町駅(南口-1出口)」徒歩3分
- 都営大江戸線・浅草線  
「大門駅(A1出口)」徒歩5分



## 認定会社・団体

- 東京 株式会社ファルベ 不動産コンサルティングなどの事務所
- 神奈川 横浜不動産コンサル株式会社 ベストプラン株式会社 株式会社レア
- 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 株式会社エミアス鑑定 株式会社K-FIRST
- 福岡 株式会社大央 司法書士法人みつ葉グループ
- 沖縄 株式会社シナジープラス

## 「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。