



# 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〕

IRR法やレバレッジ効果などの不動産投資分析を実務レベルで使えるよう、ケーススタディーで解説!

講師

**石川 真樹 氏**

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)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。



東京生講座

オンライン LIVE & アーカイブ

**10/25 (月) 13:00-16:00 (3時間)**

※オンラインLIVE講座はチャットによる質問が可能  
※オンラインアーカイブは3営業日後12:00より視聴可能

会場受講 先着 **20** 名様限定

オンライン受講 **無制限**

会場

**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

受講料

一般：[会場受講]  
[オンライン]

**35,000**円(税込)

会員：**無料**

定額制クラブ / 資産税実務研究会 /  
不動産コンサルティング実務研究会 /  
資産税オンライン会員

**お申込み・詳しい講座内容は裏面をご覧ください。**

## 概要

不動産実務担当者として不動産投資分析の考え方を身に着け、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できるように「キャッシュフロー表」(エクセル提供)を用いてケーススタディで解説します。

## プログラム

### 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
  - (4) 借入金を併用した場合の利回り
4. 不動産のリスク
  - (1) リスクとは
  - (2) 標準偏差
  - (3) リスクとリターンの関係

### II. 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)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分析

### III. 不動産キャッシュフロー表から見る不動産投資分析実践

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
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

## 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 ・都営大江戸線・浅草線「大門駅(A1出口)」徒歩5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

## お申込み方法

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。HPからもお申込みいただけます。

FAX送信先 **03-5539-3751**

HPからのお申込みはこちら <http://farbe-net.com/>

10/25(月)「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〕」申込書

受講形式 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- 会場受講(20名様)     オンラインLIVE受講(無制限)     オンラインアーカイブ受講(無制限)

種別 ※いずれかの項目にチェックを入れてください。

- 定額制クラブ(無料)     資産税実務研究会 会員(無料)     不動産コンサルティング実務研究会 会員(無料)  
 資産税オンライン会員(無料)     一般

参加者名 | フリガナ

事務所名

ご住所 〒

TEL

FAX

E-mail