

不動産ソリューション・投資判断に要求されるDCF法を学び直す  
PCでエクセルシートを作り、演習問題を解きながら学ぶ、基礎講座

# 「DCF法」入門講座

本講座  
の特徴

- 一人1台講座中パソコン操作しながら、DCFのシート作成を学びます。
- 教材となる「演習問題」は、予め受講者にネット配信いたします。
- 講座後も復習できるように、講座利用する不動産分析ソフトを利用いただけます。
- 土地オーナー獲得競争時代に、信頼を勝ち取る提案スキルを身につけます。
- 自社不動産の活用に活かせる企画・収益分析能力を養います。

ご あ ん な い

本セミナーはパソコンソフトを用いた投資分析手法の演習講座です(パソコンは参加者各位持参も可能)。

参加お申込みの方には、教材となる演習問題を開催1週間前より配信します。講座中に利用する演習用のソフトとして日本初の国産投資分析ソフト「REIFA」を使用します。同ソフトは開催後1か月間の期限利用をいただけます。

※講演当日は教室内に一人1台のPCを用意します。ご希望の場合、各位パソコンの持ち込みも可能ですが、当日ネットを利用するため、無線LAN環境を有するPCをご持参ください。

不動産オーナーの抱える課題を解決し、投資意欲を促し、不動産事業を起こさせるには、今や、担当者の提案ノウハウと提案に必要な実務知識にかかるところが大きくなっています。勤勉で投資知識をもつ不動産オーナーを納得させるような不動産投資実務の習得は必須となってきました。

本セミナーは、不動産投資を検討する土地オーナーのソリューションに多様に対応するためのDCF法基礎知識の習得に重点を置いています。また、投資判断を促すためのプレゼン時の分析ソフトとして、投資分析ソフト「REIFA」を活用してまいります。

日 時 2017年5月19日(金)13:00~17:00  
会 場 ヒートウェーブ 9階ホール  
東京都新宿区歌舞伎町2-46-5 KM新宿ビル  
TEL 03-6380-3082  
※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)  
●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・コピー代を含む

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  
TEL. 03-3563-0025(代表)

※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!  
<http://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

## 「DCF法」入門講座

●会社名(フリガナ)		●貴社業種	
●所在地(〒 )		●振込予定日( 月 日 )	
TEL. ( )		●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>	
●出席者名①(フリガナ)		●ご担当者名( )	
●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			

- 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「お名刺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「代理者のお名刺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て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。

# 「DCF法」入門講座

## セミナープログラム&タイムスケジュール

13:00~17:00 (休憩は講演進行に合わせ、適時とってまいります)

### I. 不動産事業におけるDCF法理解の重要性

1. 不動産オーナーが抱える問題解決に今求められるDCF法とは何か
2. タイムラインで体感理解するDCF
3. 複利計算と割引計算の基本

### II. DCF法理解のための演習

【演習例】他、パソコンを利用し、演習問題を解きながら  
DCF法の基礎を習得します。

- ワンルームマンションを1,000万円で購入しました。  
毎年1回期末に85万円の定期収益があります。また5年後に1,000万円で  
売却できると予想しました。では、この物件のIRRはどのくらいでしょうか？
- 利回りが年15%以上の投資物件を探している投資家があります。  
定期収益(年1回期末)が1,000万円の物件を検討しています。  
5年後の売却価格がいくら以上であれば期待利回りが達成できるでしょうか？  
なお、物件取得時のキャップレートは12%です。
- ある投資物件を5年間保有し売り抜けようと考えています。  
1年目から3年目まで120万円、4年目から5年目まで1,000万円の収益が  
あり、5年目には1,000万円で売却が可能です。10%の割引率で計算すると  
このキャッシュフローの現在価値はいくらになるでしょう。

### III. エクセルで学ぶDCF法と不動産投資分析

#### 1. エクセルで DCF を利用した収益分析表を作成してみよう

- 現在価値に割引く
- 将来価値へ複利計算する

#### 2. 不動産投資分析の留意点

#### 3. 不動産分析ソフト「REIFA」の活用

#### 4. 不動産投資分析のキーワード

- キャップレート
- FCR (総収益率)
- CCR (自己資本配当率)
- DCR (借入償還余裕率)
- IRR (内部収益率)
- PB (資金回収期間)
- LTV (借入金割合)
- K% (ローン定数)
- レバレッジ分析
- BER (損益分岐入居率)
- NPV (正味現在価値)
- 【他】

講師: 河野 守邦 株式会社アーバンレック 代表取締役社長  
株式会社アーバンプロパティーズ 代表取締役社長

大野 純司 Urban Real Estate Consulting Corporation Hawaii CEO

高本 潤一 株式会社ジェイ・ティ・アドバイザーズ 代表取締役社長

## 講師プロフィール

河野 守邦 (こうの もりくに)  
株式会社アーバンレック 代表取締役社長  
株式会社アーバンプロパティーズ  
代表取締役社長

香川県出身。中央大学理工学部土木工学科卒業。1978年、不動産業を起業。開業当初から、企業向け賃貸物件の企画立案、投資分析、市場分析、管理運営と、それに伴う資産運用コンサルティングを中心に事業を展開。地方初の不動産証券化、地方での大型M&Aの実現など、コンサルティングの分野を得意とする。また、2000年にDCF法による不動産投資分析をいち早く取り入れセミナーを行なう。現在は、不動産・相続分析シミュレーションソフト「SuperREIFA」の開発を手がけている。  
2009年度・2010年度 IREM JAPAN会長、  
2013年度~現在 CCIM JAPAN会長

大野 純司 (おおの じゅんじ)  
Urban Real Estate Consulting  
Corporation Hawaii  
CEO

愛媛県の愛光学園卒業後に渡米、神学を学び聖神学修士の称号をもつ。1996年より、米国で牧師業と並行して通訳・翻訳業を営む。2000年から全米不動産管理協会 (IREM) に関わる通訳、すべての教育カリキュラムの日本語翻訳を行ない、自身も米国で不動産投資を経験するなど、不動産投資とDCF法に精通する。2016年、アーバンレックが対米投資家のコンサルティングを行なう米国法人、Urban Real Estate Consulting Corporation HawaiiのCEOに就任。

高本 潤一 (たかもと じゅんいち)  
株式会社ジェイ・ティ・アドバイザーズ  
代表取締役社長

東京大学工学部卒業後、三菱重工業株式会社に入社。2000年株式会社コムスンに入社、04年執行役員兼情報システム部長に就任。当時、介護業界で最大規模であったコムスンの情報システム基盤を構築する。08年株式会社ジェイ・ティ・アドバイザーズを設立し、代表取締役社長に就任。不動産投資分析ソフトREIFA (リーファ) をはじめ、不動産業界向けのWEBソリューションサービスを主な業務として現在に至る。