

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ながら学ぶ、基礎講座

# Excelで理解するDCFと 不動産投資(初級編)

## 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。
- 予習として「演習問題」を、予め受講者にネット配信いたします。
- 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

本セミナーはエクセル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、セミナー当日の理解を深めていただくための予習教材となる「不動産投資用語集」「演習問題」を開催1週間前より配信します。

※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、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。不動産投資指標の意味を理解しながら、Excelで5年間のキャッシュフロー表の作成します。これにより、投資指標への理解をより深める、実践演習講座として開催してまいります。

日 時 2017年11月10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 **43,200**円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,200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)

### ●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り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。

## 参加申込書

### Excelで理解するDCFと不動産投資(初級編)

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

# Excelで理解するDCFと不動産投資(初級編)

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て、適時とってまいります)

## I. DCFと不動産投資用語の基礎

- DCFの基礎
- 不動産投資用語の解説
- 不動産投資用語を効果的に不動産オーナーに説明する知識

## II. Excel収支表作成—不動産投資指標の計算法

- Excel収支表作成の実践  
実際にExcelを操作しながら、DCFを使った5年間のキャッシュフロー表を完成させます。
- 5年間のキャッシュフロー表を作成  
不動産投資指標の意味を説明しながら、Excelに指標の計算式を入力し、5年間のキャッシュフロー表を作成します。  
実際に一緒に表を完成させることで、投資指標に関する理解が深まり、また実践で応用することができます。
- 理解する不動産投資指標  
NOI LTV K% レバレッジ分析 DCR キャップレート  
FCR CCR IRR NPV PV PMT FV BER

### ●セミナー中作成していくExcelシートの例

オーナーの収益分析	物件取得費用	借付のない投資	借付のある投資
オーナーの期待利回り 8.00%	物件価格 100,000	行方不明+NSP 100,000	行方不明+NSP 100,000
CCR 12.70%	取得費 5,000	年目 (105,000)	年目 (95,000)
NPV (2,435)	物件取得総費用 105,000	1年目 9,200	1年目 6,982
IRR 11.92%	資金調達	2年目 9,200	2年目 6,982
物件の収益分析	自己資金 55,000	3年目 9,200	3年目 6,982
キャップレート 9.20%	借入金 50,000	4年目 9,200	4年目 6,982
FCR 8.76%	借入金利 2.00%	5年目 9,200	5年目 6,982
IRR 7.58%	借入期間 30年	6年目 9,200	6年目 6,982
GPI:経費在収入 12,000	月支払額 185	7年目 9,200	7年目 6,982
EGI:実行総収入 11,000	ADS:年間銀行支払額 2,218	8年目 101,200	8年目 56,777
OPE+:運営費用 1,800	LTV:借入金割合 50%		
BER:損益分戻し比率 33.48%	K%:ローン定数 4.44%		

  

売却収益分析	1年の期待利回り 8.00%	1年の期待利回り 8.00%
売却額 6年	NPV:正味現在価値 (2,435)	NPV:正味現在価値 17,027
売却コスト 3.00%	IRR:内部収益率 7.58%	IRR:内部収益率 11.92%
下取り+ 下取り記入		
償還の上昇 (8,000)		
下取り+ 10.00%		

  

入力	年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
GPI:経費在収入	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
EGI:実行総収入	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
OPE+:運営費用	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
OPE+:運営費用	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
借入金利	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
下取り+	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000

  

借付のない投資	年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
GPI:経費在収入	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
EGI:実行総収入	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
OPE+:運営費用	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
NOI:純資産収入	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200
下取り+	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
売却額	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000
売却コスト	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760
売却手数料	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240
CF:行方不明-	(105,000)	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	101,200			

  

借付のある投資	年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
GPI:経費在収入	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
EGI:実行総収入	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
OPE+:運営費用	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
NOI:純資産収入	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200
下取り+	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
売却額	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000
売却コスト	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760
売却手数料	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240	89,240
CF:行方不明-	(105,000)	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	101,200			

  

借付のある投資	年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目
GPI:経費在収入	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
EGI:実行総収入	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
OPE+:運営費用	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
NOI:純資産収入	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200	9,200
月賦定期支払額	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185
ADS:年間銀行支払額	2,218	2,218	2,218	2,218	2,218	2,218	2,218	2,218	2,218	2,218	2,218	2,218
BTCF:税引前行方不明-	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982
下取り+	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
売却額	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000	92,000
売却コスト	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760	2,760
借入残高	50,000	48,771	47,517	46,238	44,933	43,602	42,244	40,859	39,445			
NSP:売却手数料	40,469	41,723	43,002	44,307	45,636	46,989	48,367	49,769				
借入金CF (85,000)	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	6,982	56,777			
LTV	50%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	52%			
K%-ローン定数	4.44%	4.55%	4.67%	4.80%	4.94%	5.09%	5.25%	5.43%	5.62%			
DSCR:		4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15	4.15			
BER:		33.48%	33.48%	33.48%	33.48%	33.48%	33.48%	33.48%	33.48%			

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。16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)に入社。2000年(株)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)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(ローファ)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。

投資年数	8
オーナーの期待利回り	8%
NPV	11,493
IRR	10.00%

	キャッシュフロー	現在価値
0	(100,000)	111,493
1	10,000	9,259
2	10,000	8,573
3	10,000	7,938
4	10,000	7,350
5	10,000	6,806
6	10,000	6,302
7	10,000	5,835
8	110,000	59,430