■　不動産投資の考え方と実務　（半日／４ｈ）

不動産投資ファンドがどのような投資活動を行っているのか、その投資対象や投資基準、キャッシュフロー分析の手順などについて学習します。 また、日本にも定着したＲＥＩＴ（不動産投資法人）についてもわかりやすく解説し、一般的にリスクが高い投資対象とのイメージがある不動産投資を正しく理解することを目的としています。

【 講師 】　黒田　利也　（ 元 オークツリージャパン合同会社 日本代表 マネージング・ディレクター ）

【 日時 】　2024 年 10 月 29 日（火） 午後 1 時 00 分 ～ 午後 5 時 00 分　（ 4 時間 ）

【受講料】　32,000 円　（ 税込 ）

Session　1　不動産投資と不動産サイクル　＜ ６０分 ＞

1. 不動産投資の基礎
   - なぜ不動産投資？　～　３つのメリット
   - 不動産投資の仕組み
   - 不動産投資の変遷　～　投機から投資へ
   - 不動産投資のリスク　～　リスク項目とリスク要因
   - 物件タイプ別の特性とリスク
   - 日本の不動産市場の２極化　～　６大都市と地方都市
2. 不動産マーケットのサイクル
   - ４つのフェーズ
   - 不動産マーケットの循環
   - 18 年サイクル
   - 日本の不動産市場はピーク？
3. 不動産投資ファンド
   - プライベート・エクイティ不動産投資とは
   - 投資スタイル　～　４つの投資戦略とその特性
   - 投資対象別リスクとリターン
   - 投資対象物件と対象地域
   - 投資のタイミング
   - 日本および世界の不動産投資プレーヤー

Session　2　不動産投資の実務　＜ 120分 ＞

1. 投資判断　～　３つのステップ
   - 投資対象物件とマーケットに関する情報の収集と分析
   - 投資のキャッシュ・フロー分析（ IRR と MOIC ）
   - センシティビティ分析
2. ステップ１ ： 物件価値　～　不動産価値の査定

- NOI と売買価格　～　投資物件は適正価格、若しくはそれ以下で買う
- キャップ・レートって何？　～　キャップ・レートが下がるほど物件価値は加速度的に上がる
- 物件タイプ別キャップ・レートと相対的リスク　～　物件タイプ別のリスク要因と６大都市圏のキャップ・レート
- 地域別キャップ・レートと相対的リスク　～　地域別のリスク要因とキャップ・レート
- キャップ・レート計算演習
- 適正価格の査定（ プライシング ）
- Mark to Market と Pro Forma NOI
- Operating Statement
- レントロール
- 競合物件比較
- 賃料収入（ Mark to Market ）と 運営経費（ Operating Expenses ）
- マーケット情報の見方
- 物件価値

3. ステップ２： 投資の利回り分析Ⅰ：キャッシュ・フロー分析
   - 投資機関のキャッシュ・フロー
   - 出口戦略
   - キャッシュ・フロー予測
   - ＩＲＲ（ 内部収益率 ）って何？
   - ＩＲＲの予測の仕方
   - ＭＯＩＣ
   - Cash-on-Cash Return
   - ＮＰＶ（ Net Present Value ）
4. ステップ３： 投資の利回り分析Ⅱ： センシティビティ分析
   - リスクの許容度を確認
   - 投資判断演習問題　～　どの物件に投資しますか？
   - デット（ 借入れ ）の活用　～　利回りを上げる
   - ノンリコース・ローン　～　メリットとリスク

Session 3　Ｊ- REIT　（ 不動産投資信託 ）　＜ ６０分 ＞

1. ＲＥＩＴとは
   - ＲＥＩＴの仕組み
   - ＲＥＩＴの種類
   - 上場ＲＥＩＴと私募ＲＥＩＴ
   - ＲＥＩＴの日米比較
2. ＲＥＩＴの買い方

- 収益力　：　分配金利回り と ＦＦＯ（ Funds from Operations ）
- 適正価格　：　ＮＡＶ倍率
- 資産の評価　：　インプライド・キャップ・レート
- インプライド・キャップレートとポートフォリオ NOI の利回りと比較する
- 市場の評価
- 流動性　：　出来高推移と浮動投資口比率
- マーケット情報の見方

3.　スポンサーと利益相反のリスク