

## ■ 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6月25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イヤー

### 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）
  - ・ センシビリティ分析
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：センシティブリティ分析
- 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 F F O ( Funds from Operations )
- 適正価格 : N A V 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