

## セミナー内容&タイムスケジュール

13:00~17:00 (15:00前後に20分間のコーヒーブレイクを挟みます)

### I. 不動産キャップレートをめぐる最近の傾向と問題点

- バブル崩壊から現在までの時系列的「収益不動産利回り」の推移
- 都心物件ではキャップレートが低下。  
不動産ファンドが直面する問題は何か
- 用途別・類型別に異なる利回りを設定していないことの危険性
- 収益不動産の価格分析を論じた解説本は実務には役立たない
- DCF法は万能ではない
- 投資家に合理的な説明のできる“適正な”利回りとは

### II. 不動産の用途別・類型別利回りをいかに設定するか

- 用途別・類型別キャップレートの設定手法
  - ・住宅（戸建住宅、ファミリーマンション、ワンルームマンション）
  - ・オフィス（共同・共有ビル、区分所有ビル）
  - ・商業店舗（SC、百貨店、スーパー、飲食店、ソーシャルビル、ホテル）
  - ・複合ビル
  - ・複合用途の再開発ビル
  - ・借地権
- 各種条件によるリスクプレミアムの相違
  - ・立地（周囲の環境、交通利便性など）
  - ・建物の築年数、保全状況、新旧耐震
  - ・空室率
  - ・賃貸条件（賃料水準）
  - ・テナントの種類・ステータス
  - ・対象地域の経済レベル／等

### III. 特異な収益不動産の具体的評価（取引利回り）事例

#### ●用途別・類型別キャップレートの事例

カプセルホテル／ビジネスホテル／リゾートホテル／ファストフード店／ガソリンスタンド／カラオケビル／ソーシャルビル／物販・飲食複合ビル／居酒屋ビル／パチンコ店舗／葬儀会館／ファッションビル／スーパー／百貨店／大規模物流センター／高齢者専用住宅／有料老人ホーム／病院／等

### IV. 開発用地の評価（取引利回り）事例

- 10万㎡の複数用途地域における一括開発用地の素地価格
- 駅前約1万㎡の土地における一棟複数用途の大規模建設素地価格
- 駅前1万㎡を超える店舗オフィスビルの大規模建設素地価格
- 土壌汚染と素地価格の関係

### V. 質疑応答

【講師】 株式会社不動産技術研究所 代表取締役／不動産鑑定士 宮田 勝弘

## 講師プロフィール



宮田 勝弘 (みやた かつひろ)

株式会社不動産技術研究所 代表取締役  
不動産鑑定士  
再開発プランナー／マンション経営アドバイザー／  
不動産カウンセラー

1954年神奈川県横浜市生まれ、77年立教大学法学部法学科卒業。不動産鑑定士、再開発プランナー、行政書士、宅地建物取引主任者の資格を有し、現在は株式会社不動産技術研究所の代表取締役を務める。相続における時価評価、再開発における評価、不動産の証券化における評価、都市銀行の不動産売買に関わる評価、M&Aに関わる評価、ファンドの評価、外資による投資物件の評価と利回りに関するコンサルティングなど、活動内容は多岐にわたる。

主な著書に『東京都心部商業地における収益還元法の適用』（共著、95年）、『例示 不動産の類型別収益還元法の適用』（共著、97年）、『収益還元法と開発法』（共著、99年）、『不動産キャップレート 収益用不動産の投資利回りの求め方』（2001年）、『不動産キャップレートの決め方-収益用不動産と投資利回りの見方』（2006年）がある。

宮田氏が不動産の用途別・類型別の利回りを見出すことができたのは、バブル経済崩壊後、某都市銀行の不動産会社に毎週2回訪問し、その際に不動産物件4,000件以上の売買に絡んだ評価を行なう機会に恵まれてからだという。その後も、あらゆる物件タイプの評価に携わり、不動産の用途別・類型別に明確な利回りの差異があることを確認するに至っている。「用途別・類型別に異なる利回りを知らずして、なんでもかんでも5%、6%で還元しているのを見るにつけて呆れかえる」「利回りは合理的に説明しなければ投資家は納得しない」との主張を貫いている。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

ホームページでは、弊社のセミナー・展示会・刊行物などのご案内と商品検索がご利用いただけます。また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。

<http://www.sogo-unicom.co.jp>