

コンサルティングメニュー

セミナー／勉強会／顧問契約

各分析書発行／調査書発行／各コンサルティング

Asset Consulting & Innovation

株式会社 エーシーアイ
名古屋市中区錦三丁目11番25号
アーク栄錦ニュービジネスビル403
TEL:052-228-6006
FAX:052-228-6108
E-mail:info@acicorp-group.com

会社概要

商号	株式会社エーシーアイ		
代表者	代表取締役 栗崎始弘		
設立	2011年9月		
所在地	名古屋市中区錦三丁目11番25号 アーク栄錦ニュービジネスビル403		
事業内容	セミナー／顧問契約／各分析書発行／市場調査報告書発行／各コンサルティング		
電話	052-228-6006		
FAX	052-228-6108		
E-mail	info@acicorp-group.com	URL	http://acicorp-group.com

ご挨拶

あなたの保有不動産・不動産投資・土地活用は大丈夫ですか？
あなたの町の居住用賃貸市場の特性ご存知ですか？
「思ったよりも儲からない大家」卒業しませんか？「予定通りに儲かった大家」へ転身！！
弊社は、各分析書・市場調査報告書を用いて、「予定通りに儲かった」大家への転身を実現します。

商品概要

セミナー／勉強会

セミナー/勉強会の開催

※不動産賃貸経営において「予定通りに儲ける」ために必要な4つの視点に基づき原因・事由・課題を明確にし、対策・改善を講じるための知識習得

顧問契約

面談・スカイプ・電話・FAX・メール等によるサポート

※習得した知識を保有物件において具現化するための個別対応
不動産賃貸経営における知識・ノウハウ等の提供・指導・助言等

各分析書／調査書発行

収益物件取得/土地活用/保有運営/売却サポート

※取得/活用/運営/売却等に要する投資判断サポート
判断指標やリスク等の数値化および知識・ノウハウ等の提供・指導・助言等

物件購入コンサルティング

収益物件の購入取得サポート

※物件取得に要する各種契約締結・決済サポートおよび
各分析書等を用いた知識・ノウハウ等の提供・指導・助言等

土地活用コンサルティング

土地活用サポート

※土地活用に要する計画・資金調達・着工・竣工・リーシング・各種契約締結・
建物管理等、運営開始までトータルサポートおよび
各分析書等を用いた知識・ノウハウ等の提供・指導・助言等

保有資産コンサルティング

保有資産運営サポート

※各分析書等を用いた保有資産の運営状況・課題・問題・将来リスク等の分析
および対策改善・知識・ノウハウ等の提供・指導・助言等

各分析書/調査書一覧

投資物件分析書

収益不動産（土地建物）を一括購入して不動産投資をする際、保有運営時の収益予測を行い、各不動産投資指標（収益性/安定性/投資価値など）を用いて購入価格指標など算出、投資可否判断をサポートします。
※検討開始時～価格決定時～諸費用決定時など、複数回作成

投資分析書

土地購入により、マンション/アパート/オフィスビルなどを建設する際、保有運営時の収益予測を行い、各不動産投資指標（収益性/安定性/投資価値など）を用いて購入価格指標など算出、投資可否判断をサポートします。
※検討開始時～価格決定時～諸費用決定時など、複数回作成

<活用例>

- ◆ 投資物件の購入価格指標(投資運用判断etc)
- ◆ 融資審査時の事業計画書
- ◆ 購入 & 建設時における出口戦略構築
- ◆ 保有運営における空室/賃料変動/維持管理リスクなど把握
- ◆ 最適保有期間の把握(収益変動リスク把握etc) など

土地活用分析書

相続対策/遊休土地利用/建替えなどで土地活用し、マンション/アパート/オフィスビルなどを建設する際、保有運営時の収益予測を行い、各不動産投資指標（収益性/安定性/投資価値など）を用いて、投資可否判断をサポートします。
※検討開始時～価格決定時～諸費用決定時など、複数回作成

<活用例>

- ◆ 建設予定物件の投資指標(土地活用判断etc)
- ◆ 融資審査時の事業計画書
- ◆ 建設時における出口戦略構築
- ◆ 保有運営における空室/賃料変動/維持管理リスクなど把握
- ◆ 最適保有期間の把握(収益変動リスク把握etc) など

保有資産分析書

<活用例>

- ◆ 保有物件の運用性判断、施策案構築
- ◆ 保有物件の出口戦略構築

保有運営物件における運営状況/課題/問題/将来リスク等を把握、将来の収益予測を行い、各不動産投資指標（収益性/安定性/投資価値など）を用いて、保有運営の対策改善判断等をサポートします。

※保有資産の現状および将来リスク等を把握、施策の構築や保有運営方針、売却等の指針判断をサポートします。

- ◆ 保有運営における空室/賃料変動/維持管理リスクなど把握
- ◆ 最適保有期間の把握(収益変動リスク把握etc) など

月次運営状況分析書

物件取得時の事業計画予算と運営実績を月次単位で把握、予算実績差異に対する施策の構築や保有運営方針、利益を最大化させる指針・投資運用判断をサポートします。

※空室/賃料下落/AD/修繕費/原状回復費etc収入～支出～収益指標の活用

年次運営状況分析書

物件取得時の事業計画予算と運営実績を年次単位で把握、経年による予算実績差異を再検証し、翌年の施策構築や保有運営方針、利益を最大化させる指針・投資運用判断をサポートします。

※運営実績を加味した事業計画を作成し、翌年以降の指針判断サポート

<活用例>

- ◆ 購入 & 建設後の投資運用把握、施策案構築
- ◆ 保有運営における入居募集/入退去原状回復/管理修繕対応など施策実施

- ◆ 金融機関への投資運用実績資料
- ◆ 税理士等への投資運用実績資料
- ◆ 保有運営における空室/賃料変動/維持管理リスクの予算実績把握
- ◆ 経年実績を加味した出口戦略の再構築 など

市場調査報告書

収益不動産購入や保有資産活用にてマンション/アパートを取得する際、物件地域の人口・世帯・年代・借家世帯動態。及び、空室リスク・市場変動リスク・自然災害リスク指標を調査、賃貸市場の地域特性分析を行い、投資可否判断をサポートします。
また、保有資産の現市場における位置付を把握、保有運営判断をサポートします。

<活用例>

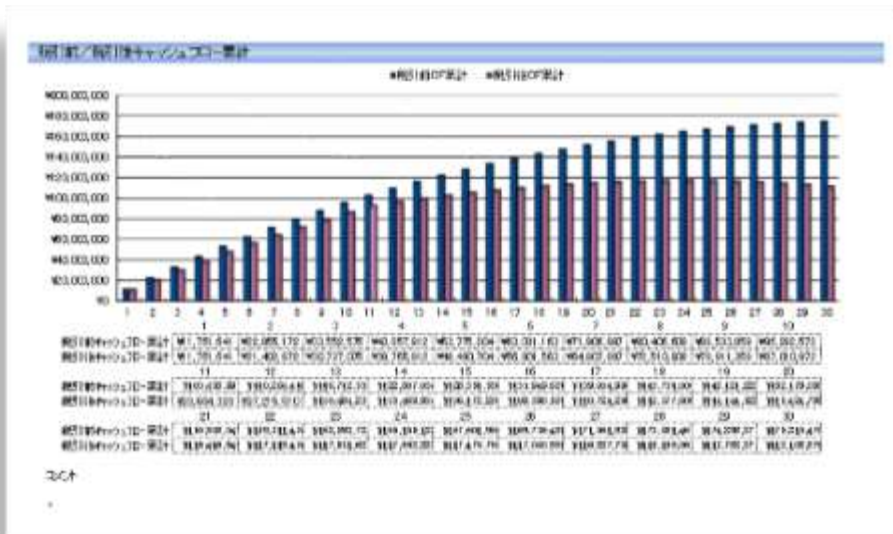
- ◆ 保有不動産(リフォーム&リノベーション等の入居者ターゲットetc)
- ◆ 物件購入(賃料設定の妥当性&入居者ターゲットetc)
- ◆ 土地活用(間取りの選定&入居者ターゲットetc)
- ◆ 管理会社&保証会社(管理業務補完&賃料査定etc)
- ◆ 介護事業者(サービス付高齢者向け住宅等の潜在顧客把握etc)
- ◆ 金融機関(融資補完etc) など

皆様のご相談・ご要望にお応えする為、建設業/不動産業/アセットマネジメント(AM)業/投資助言・代理業
金融商品取引業/プロパティマネジメント(PM)業/不動産賃貸業を実践してきた経験とノウハウを基に、
個別要因を加味した物件ごとの保有運営リスクを見える化、「予定通りに儲ける」大家へ導きます。

各調査書/分析書作成に至るまで・・・

各投資家の皆様やこれから不動産投資を考えている皆様から、以下のご相談やご要望を賜りました。

- 購入判断のサポートをして欲しい
- 土地活用判断のサポートをして欲しい
- 長期保有における経年リスクを加味した事業収支指標がないか？
※保有物件のキャッシュフローetc経年変化の把握
- 出口戦略を考えておきたい
- 保有運営のサポートをして欲しい
- 金融機関に完成度の高い事業計画書を提出したい
- 入居者ターゲットが解るものがないか？
- 地域別の賃貸市場指標がないか？
※保有物件のリノベーションetc。間取り/設備/入居者層の判断
※収益物件の購入。土地活用。物件エリアの賃貸市場判断



税引前/税引後キャッシュフロー（累計）

保有運営における税引前/税引後キャッシュフロー累計の
経年変化を分析します。

※経年リスク(賃料下落etc)や減価償却方法による
税引前/税引後キャッシュフロー累計変化を比較分析し、
投資判断指標として活用します。

初期分析

物件取得初年度における、借入金によるレバレッジ効果、
借入金返済余裕度、運営安定性などを分析します。

全体分析

保有期間における、投資収益率や自己資本配当率を分析。
また、期待収益率から正味現在価値/内部収益率を算出し、
投資価値を分析します。

初期分析結果		運営安定性指標 (借入金返済比率)	
借入金返済率 (返済)	7.11 %	借入金返済率 (返済)	7.11 %
借入金返済率 (元金)	4.34 %	借入金返済率 (元金)	4.34 %
借入金返済率 (元金+利息)	28.77 %	借入金返済率 (元金+利息)	28.77 %
返済率 (元金)	59.82 %	返済率 (元金)	59.82 %

運営安定性指標 (返済余裕度)		物件指標	
返済余裕率 (返済)	13.89 %	物件取得単価	111,000,000 円
返済余裕率 (元金)	15.17 %	減価償却	14,000,000 円
返済余裕率 (元金+利息)	14.37 %	一括償却	10,000,000 円
返済余裕率 (元金)	14.37 %	取得費(減価償却)	111,000,000 円
返済余裕率 (元金+利息)	14.37 %	減価償却	14,000,000 円
返済余裕率 (元金)	14.37 %	一括償却	10,000,000 円
返済余裕率 (元金+利息)	14.37 %	取得費(減価償却)	111,000,000 円

全体分析結果 (投資収益率)		物件指標	
投資収益率 (返済)	7.11 %	物件取得単価	111,000,000 円
投資収益率 (元金)	4.34 %	減価償却	14,000,000 円
投資収益率 (元金+利息)	28.77 %	一括償却	10,000,000 円
返済率 (元金)	59.82 %	取得費(減価償却)	111,000,000 円
返済率 (元金)	59.82 %	減価償却	14,000,000 円
返済率 (元金)	59.82 %	一括償却	10,000,000 円
返済率 (元金)	59.82 %	取得費(減価償却)	111,000,000 円

分析内容 2 諸費用(購入/運営/売却)

収益物件購入や建物新築により発生する各種税金・ローン関連費用・各種諸費用などを取得方法・用途に応じて算出します。

※方法(中古/新築)、用途(マンション/オフィス/併用)

This screenshot shows a software interface for calculating acquisition costs. It features a header with the title '諸費用計算' and several input fields for project details. Below the header is a large table with multiple columns, listing various cost categories such as taxes, loan fees, and other expenses, with corresponding numerical values.

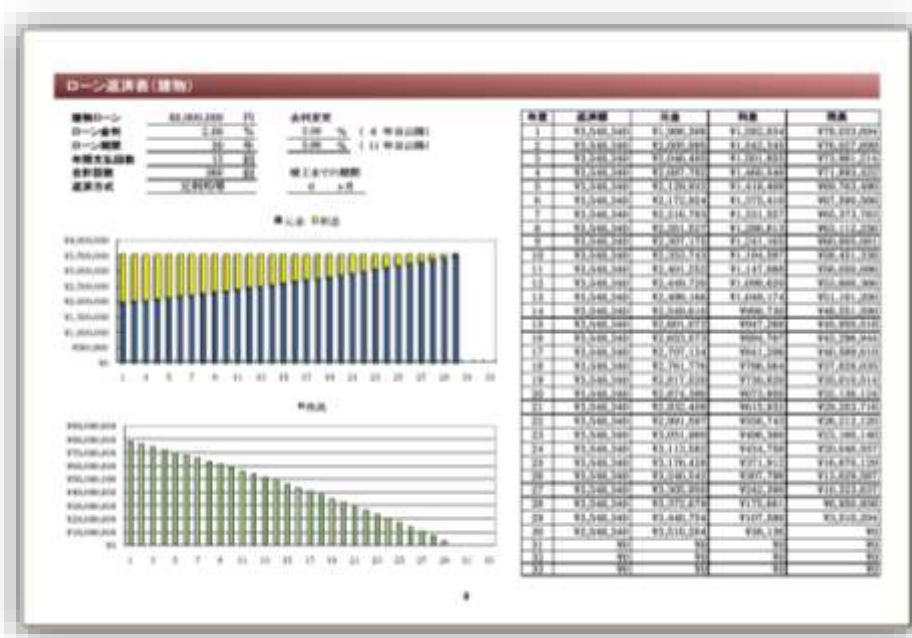
This screenshot displays another view of the software interface, showing a continuation of the financial calculation table. It includes sub-sections for different types of costs, with a clear layout of text and numbers.

This screenshot shows a third view of the software interface, providing a comprehensive overview of the financial calculation table. It includes a summary section at the bottom, likely representing the total calculated costs for the acquisition.

物件保有時に発生する各種税金・運営管理費(修繕費/原状回復費/広告宣伝費等を含む)などを取得方法・用途に応じて算出します。

※方法(中古/新築)、用途(マンション/オフィス/併用)

分析内容 3 ローン返済/減価償却費

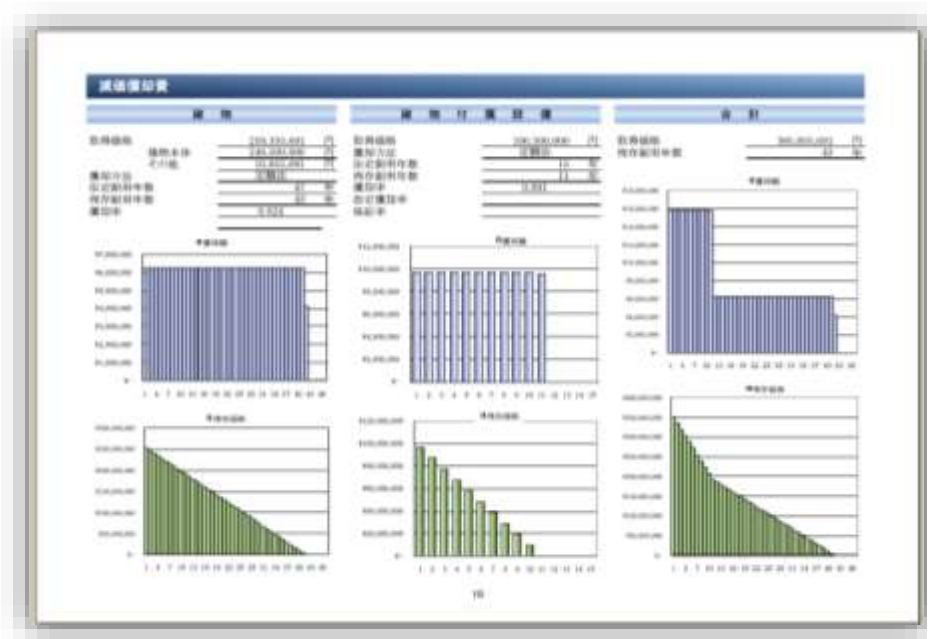


借入金総額/金利/期間/支払回数/返済方式に応じて、
毎年の元利返済額・元金・利息・ローン残高を算出。

また、借入期間中の金利変動や建物竣工までのつなぎ利息を
条件に応じて算出します。

建物構造・築年数・価格(本体/付属設備)を基に、
毎年の償却額・残存価格を算出。

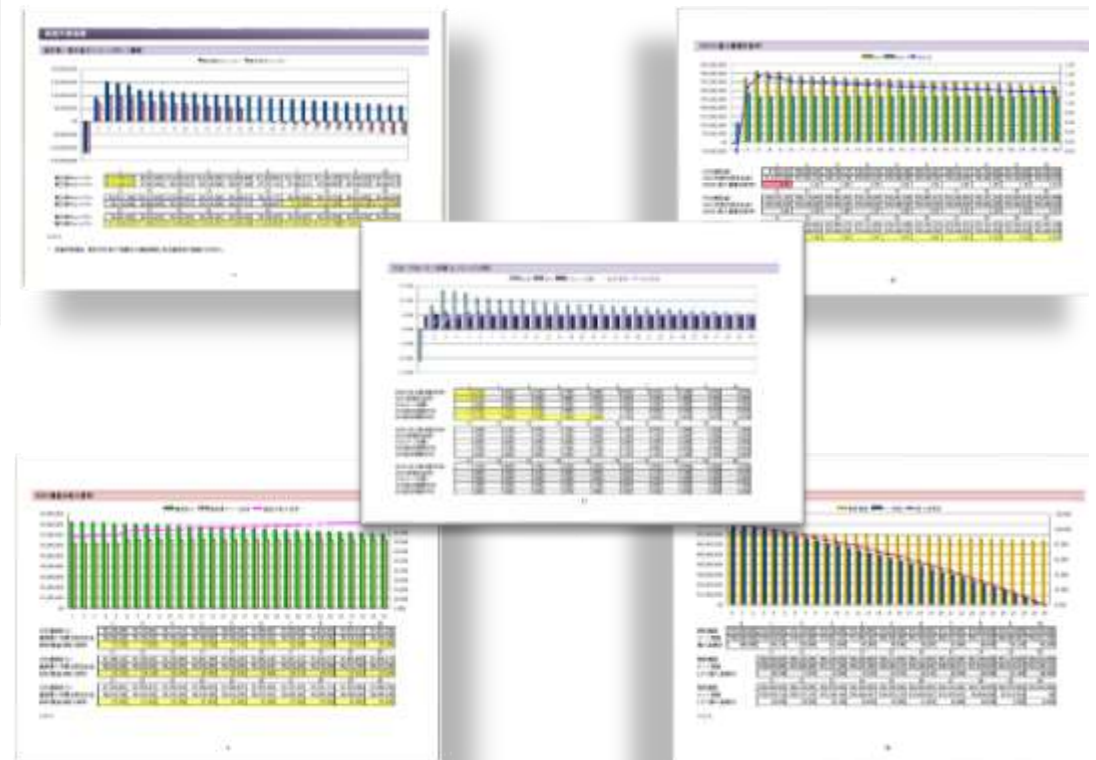
また、設備においては定額法の設定条件に応じて
償却額を算出します。



分析内容 4 IRR分析／長期指標



保有期間・物件価格変動・賃料変動などの複合的な変動に応じたIRR(内部収益率)を分析。また、IRRが最大となる物件の最適保有期間を分析します。



下記項目の長期指標を分析。長期傾向を把握し、保有期間の運営分析を行います。

税引前キャッシュフロー／税引後キャッシュフロー／借入金償還余裕率
投資収益率／自己資本配当率／レバレッジ分析
損益分岐入居率／借入金割合

分析内容 5 その他

◆ 購入価格指標

収益還元法(DCF法)の収益価格や原価法の積算価格などを用いて購入価格指標を算出。



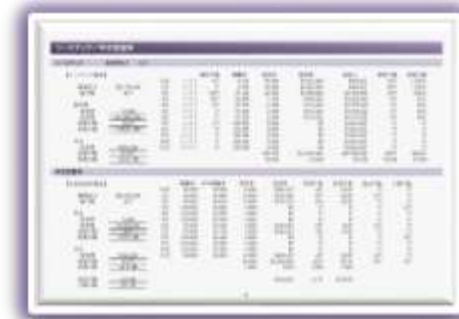
◆ 年次上昇/下落率（賃料）

賃料の年次変動を数値化し、賃料変動リスクを加味した投資期間の運営分析を行います。



◆ リースアップ/年次空室率

竣工または引渡からリースアップまでを数値化。また、運営後の年次空室率を数値化し、空室リスクを加味した投資期間の運営分析を行います。



◆ 各指標

市場動向(人口/世帯数/性別/年代別など)を数値化し、市場変動リスクを捉え、投資期間の運営に役立てます。



分析内容 6 月次運営分析／年次運営分析



物件取得時の事業計画予算と運営実績を月次単位で把握、把握、予算実績差異に対する施策の構築や保有運営方針、利益を最大化させる指針・投資運用判断をサポートします。

収入／支出／純収益／空室戸数／空室日数

値下げ／広告宣伝費／修繕費／原状回復費等

物件取得時の事業計画予算と運営実績を年次単位で把握、経年による予算実績差異を再検証し、翌年の施策構築や保有資産運営方針、利益を最大化させる指針・投資運用判断をサポートします。

投資収益率／ローン定数／自己資本配当率／レバレッジ分析

借入金割合／借入金償還余裕率／損益分岐入居率／予算残余

年次差異（収入／運営費等支出項目）／税引前・後キャッシュフロー等

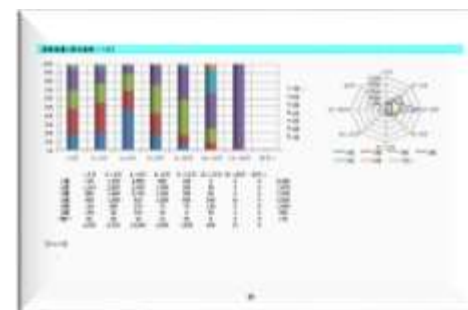


市場調査報告書(地域特性分析)



物件地域の人口/世帯/年代/借家世帯動態を調査し、
賃貸市場の地域特性分析を行い、
投資可否/保有運営判断をサポートします。

人口/世帯数/世帯人数/世帯・年代分類/借家分類等



物件地域の空室/市場変動/自然災害リスク指標を調査し、
賃貸市場の地域特性分析を行い、
投資可否/保有運営判断をサポートします。

空室率/供給住宅戸数と人口動態

供給床面積と居住面積動態/世帯年収と家賃

民営借家家賃と賃貸借面積/借家家賃と居室数・世帯年収

借家家賃・借家世帯状況と年齢/ハザードマップ等

