

## 【セミナーレポート】リーウェイズとスリーアローズによる「DXツールで見抜く投資判断」セミナーを開催

不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」を提供するリーウェイズ株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：巻口成憲、以下：リーウェイズ）がスリーアローズ税理士事務所（本社：大阪市淀川区、代表税理士：三矢 清史）と、業界の未来を見据えたコラボセミナーを開催いたしました。本セミナーでは、投資判断を適切に行うポイントを解説し、営業提案の差別化を図りたい方に有益な情報を提供しました。今回は当日の様子やアンケート結果をお届けします。



### 【概要と開催背景】

#### ■セミナー概要

- ・開催日時：2024年7月29日（月）17：00～18：00
- ・集合場所：オンライン（Zoom）
- ・所要時間：60分

#### ■セミナー開催の背景

不動産業界は急速に進化しており、特に不動産仲介会社の倒産が増加し淘汰が進んでいます。生き残るためには、最新の知識と技術を駆使して差別化を図ることが不可欠となっています。本セミナーは、営業提案力を強化して他社と差別化したい方や、自社保有物件、管理受託物件の投資判断を適切に行いたい方に向けて開催されました。AI分析ツールを活用して投資判断のポイントを見抜く方法を学び、競争力を高めるための具体的なアプローチを提供することを目的としました。

## 【イベント内容】

今回お話しした内容は以下の通りです。

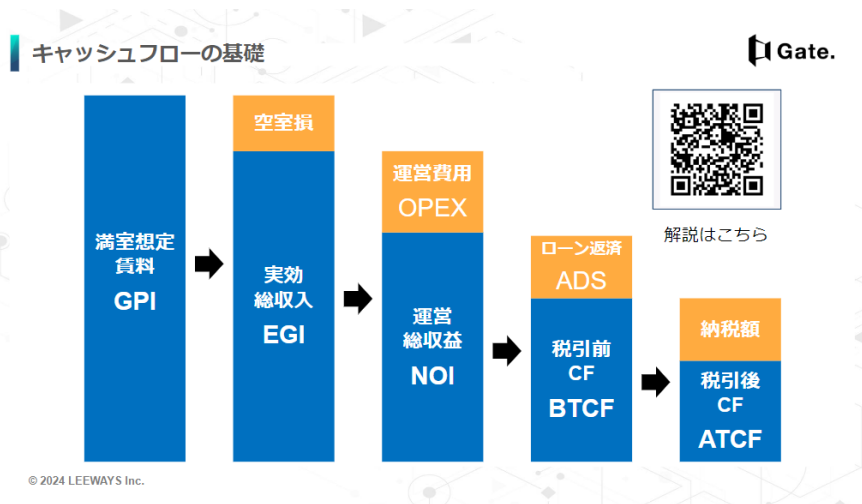
<目次>

- ・不動産業者が生き残っていく術
- ・キャッシュフローの基礎
- ・収益性の指標
  - ・表面利回りと実質利回り
  - ・IRRとNPVについて
- ・将来の売却収益
- ・安全性の指標
  - ・BER損益分岐点
  - ・DSCR (Debt Service Coverage Ratio)
  - ・LTVについて
- ・投資理論事例
- ・まとめ

## ■サマリー

開催されたセミナーでは、不動産投資の成功に向けた重要な知識と戦略について深く掘り下げました。弊社のAIクラウド分析サービス「Gate.」が収益不動産の分析にどのように活用されているのかを詳しく説明し、その知識を補うために不動産投資顧問（CCIM）資格がいかに投資家への提案能力や技術的知識、コンサルティングスキルの向上に寄与するかについても解説しました。

具体的な目次としては、キャッシュフローの基礎である、満室想定家賃から運営経費、ローン返済額、税金を引いた後の手元に残る現金の計算方法を詳しく説明しました。



「Gate.」のキャッシュフローシミュレーションを用いることで、収益性の評価とリスク管理が可能となります。さらに、表面利回り、NOI利回り、全期間利回り（IRR）といった収益性指標に加え、DSCR（Debt Service Coverage Ratio）などの安全性指標も紹介しました。表面利回りだけで投資して失敗するケースも多いため、購入から売却までの総合的なリターンである、全期間利回り（IRR）が高いほど投資の効率が良いといえます。不動産投資においては、これらの指標を総合的に考慮し、物件の収益性と安全性を評価することが重要です。表面利回りだけではなく、実質利回り、将来の売却収益の予測も含めた総合的な分析が求められます。これにより、投資のリスクを客観的に視覚化し、顧客の投資目的に合わせた投資計画の提案をすることが可能となります。

実際の提案事例を通じて、表面利回りが高い物件でも空室リスクや経営の困難さが顕在化することを示し、詳細な分析と信頼できる業者と取り引きすることの重要性を確認しました。私たちは、不動産業界においてこのような信頼できるパートナーの増加を目指しています。

**【登壇者】**

リーウェイズ株式会社

執行役員 アセットコンサルティング部長

曾我部 伸

不動産投資物件購入、売却の仲介業務をGate.を用いてアドバイス。資産家や不動産オーナーの相続対策を多く手掛けている。CPM、CCIM、不動産コンサルティングマスター、マンション管理士、宅建、相続支援コンサルタントなど不動産関連の13資格を保有し、専門的なコンサルティングを提供。

**スリーアローズ税理士事務所**

代表者 税理士 三矢 清史

不動産税務に特化したスリーアローズ税理士事務所の代表。CCIM JAPANの2024年度会長。

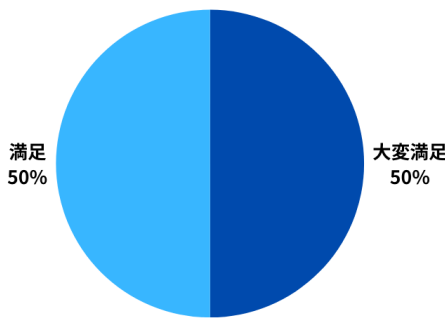
税理士でCCIMとCPMのダブルライセンスホルダーであり、自身でも不動産投資を行っている。

お客様の大半が不動産オーナーという実績・経験を活かし、年間50～60本のセミナー講師を務めている。

**【開催後アンケート】****■参加者アンケート概要**

セミナー参加社の満足度は「大変満足」が50%、「満足」50%で、全体として「満足」以上が100%という結果となりました。

セミナー満足度



また、CCIMの資格も取得したいとの回答もありました。

今後もセミナーを通じて、不動産投資の基礎を深く理解し、リスクを管理しながら収益を最大化する方法を引き続き発信してまいります。

**【弊社プロダクトサービスGate.について】**

不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」は2008年から独自に収集した2億5,000万件を超える物件データ（2024年8月時点）をもとに、人工知能を活用した不動産の査定・投資分析シミュレーションや市場分析・ハザード情報の提供を行っています。

相続不動産の相談時に「Gate.」を活用することにより、明確な根拠をもって不動産に関する資産相談に対応可能です。

金融機関や大手不動産企業、交通企業、生命保険企業、コンサルティング企業など、650社の企業に導入いただいております（2024年8月時点）。

Gate.サービスサイト：<https://ai.gate.estate/>

**【CCIMについて】**

CCIM（Certified Commercial Investment Member）は、商業不動産投資に関する高度な専門知識と技術を持つ専門家に与えられる国際的な認定資格です。CCIM資格を取得することで、商業不動産の売買、投資分析、市場分析、投資資金調達などに関する高度なスキルを証明できます。

**■資格取得のメリット**

- ・専門知識の証明 : CCIM資格は高度な専門知識とスキルを持つことを証明し、業界での信頼性と評価を高めます。
- ・キャリアアップ : 資格取得によりキャリアアップが期待でき、商業不動産業界でのポジションを強化します。
- ・ネットワーキング : CCIMコミュニティに参加することで、業界のプロフェッショナルとのネットワーキングが可能になります。

2024年度のCCIM公式セミナーは、福岡で9月18日、WEBと東京で10月28日から開始します。詳細はスケジュールをご覧ください。

スケジュール : <https://x.gd/WcMPJ>

**【リーウェイズ株式会社 会社概要】**

会社名 : リーウェイズ株式会社  
代表取締役 : 巻口 成憲  
所在地 : 東京都渋谷区神宮前3-15-9 CREST表参道3F  
事業内容 : 不動産テックサービスの開発・提供  
資本金 : 100,000,000円  
設立日 : 2014年2月3日  
公式サイト : <https://www.leeways.co.jp/>

**【スリーアローズ税理士事務所 会社概要】**

会社名 : スリーアローズ税理士事務所  
代表者 : 税理士 三矢 清史  
所在地 : 大阪市淀川区西中島3-15-7新大阪プリンスビル4階  
事業内容 : 相続税試算及び相続対策、法人設立シミュレーション、税務申告書類作成  
税務会計コンサルティング、不動産資産活用コンサルティング、記帳代行  
セミナー講師  
公式サイト : <https://3arrows-tax.jp/>

**【本リリースに関するお問い合わせ先】**

リーウェイズ株式会社 広報担当 森  
Mail : [y.mori@leeways.co.jp](mailto:y.mori@leeways.co.jp)  
Tel : 03-6712-6745 / 050-3696-1422