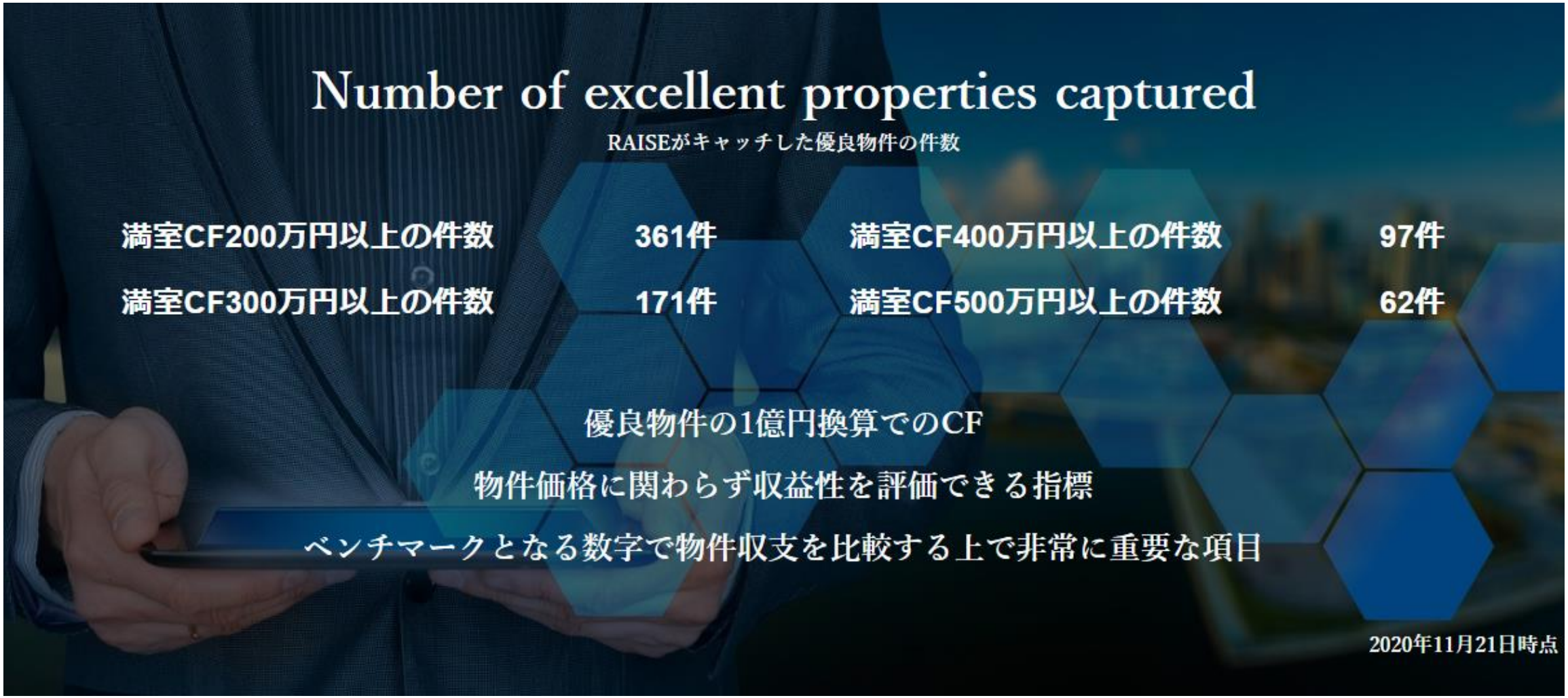
日本初、不動産投資のための物件情報配信サービス

ブルー・ソリューションズ株式会社
Blue Solutions, Inc.

https://www.raise.bluesolutions.jp/

ブルー・ソリューションズ株式会社


Number of excellent properties captured
RAISEがキャッチした優良物件の件数
満室CF200万円以上の件数
361件
満室CF400万円以上の件数
97件
満室CF300万円以上の件数
171件
満室CF500万円以上の件数
62件
優良物件の1億円換算でのCF
物件価格に関わらず収益性を評価できる指標
ベンチマークとなる数字で物件収支を比較する上で非常に重要な項目
2020年11月21日時点

RAISEが考える
投資をしても大丈夫という基準

1. 1億円換算で満室CFが200万円を超えるもの
2. 1億円換算で空室率15%CFが100万円を超えるもの
3. 満室時返済比率が50%を下回ること

上記を全て満たす物件が投資合格ライン

Analytical data important for maximizing CF

CFを最大化するために重視する解析データ

・満室時CF(1億円換算)[万円 / 年] … ベンチマークとなる数字、高いほど良い

・空室率考慮CF(1億円換算)[万円 / 年] … ベンチマークとなる数字、高いほど良い

・満室時返済比率[%] … 収入に対する返済比率、低いほど良い

・満室時CF[万円 / 年] … 物件の最大キャッシュフロー

・空室率考慮CF[万円 / 年] … 物件の空室率15%でのキャッシュフロー

・空室率考慮自己資金回収年数 [年] … 投入した自己資金が何年で回収できるかという数字

・空室率考慮限界金利[%] … 金利上昇によりキャッシュフローがゼロになる時点での金利

RAISEとは

WEB上の物件や

仲介会社から持ち込まれた情報の解析を行い、

お客様の投資基準に当てはまる物件のみを配信する

会員サービスです

RAISEとは

日本初の情報配信サービス

不動産投資家グループが作りました

売る側の視点から買う側の視点で
物件情報を配信します

キャッシュフロー投資法の3つのルール

① 200万円ルール：1億円換算で満室CFが**200万円**を超えるもの
② 100万円ルール：1億円換算で空室率15%CFが**100万円**を超えるもの
③ 50%ルール：満室時返済比率が**50%**を下回ること

この基準を超える物件のみに投資を行うのが
キャッシュフロー投資法のルールとなります

会員クラス

会員クラス	プラチナ会員	ゴールド会員	シルバー会員	仮登録会員
配信条件設定による 物件情報の配信	○	○	○	○
条件設定数	10	5	2	1
月会費	5,500円	4,400円	3,300円	**無料**

※会員クラスにより、配信条件設定できる数が異なります。

※仮登録会員は会員登録日から2週間無料でご利用頂けます。

配信条件設定

会員クラスに応じて
以下の条件を複数設定できます

フィルタ（絞り込み）条件・・・物件を絞り込む為に必要な条件

- 都道府県（必須）　・・・４７都道府県から１つ選択
- 物件種別（任意）　・・・１棟、戸建て
- 物件構造（任意）　・・・木造、鉄骨造、SRC造、RC造
- 物件価格（任意）　・・・万円以上、万円以下
- 1億円換算空室率15%CF [万円/年]（必須）
- 返済比率[%未満]（必須）

シミュレーション条件・・・計算する為に必要な前提条件

- 物件価格の値引率[%]（必須）
- 金利[%]　（必須）
- 経費率[%]（必須）

メールの内容の実例

2022/1/14(金) の条件設定配信の内容

件名：RAISE（物件情報配信サービス）[条件設定配信] NICE・ONE新町

【物件概要:213946 】
・所在地：三重県伊勢市
・物件価格：10200[万円]
・物件価格(値引き後)：9180[万円]
・満室時表面利回り：10.12[%]
・満室時CF(1億円換算)：330[万円/年]
・空室率考慮CF(1億円換算)：178[万円/年]
・満室時返済比率：47.41[%]

【物件情報:213946 】
・物件名：三重県　満室！　RC　低層　H14・8年　好立地
・満室時表面利回り：10.12[%]
・建物構造：RC造
・所在地：三重県伊勢市
・都市計画：市街化区域
・用途地域：第二種住居地域
・土地権利：所有権
・物件価格：10200[万円]
・物件価格(値引き後)：9180[万円]
・築年月 ：2002年03月 (築年数 ：20[年])
・満室時想定収入：928.8[万円/年]
・土地面積：844[㎡]
・建物面積：494.94[㎡]

【解析結果】
・満室時CF(1億円換算)：330[万円/年]
・空室率考慮CF(1億円換算)：178[万円/年]
・満室時返済比率：47.41[%]
・満室時CF：303[万円/年]
・空室率考慮CF(貸出金利)：163[万円/年]
・空室率考慮CF(リスク金利)：16[万円/年]
・空室率考慮自己資金回収年数：3.9[年]
・空室率考慮限界金利：4.7[%]
・空室率考慮諸費用回収率CCR：25.43[%]
・空室率考慮収入：789[万円/年]
・物件情報が初めて掲載された日：2021/01/21
・物件情報が初めて掲載された日からの日数：359日間
・物件価格の変動：あり(10200[万円]～10500[万円])

【物件の諸条件】
・物件価格(値引き後)：9180[万円]
・購入時諸費用：643[万円]
・法定耐用年数：47[年]
・融資年数：27[年]
・最大貸出金額：9180[万円]
・返済金額(貸出金利)：440[万円/年]
・返済金額(リスク金利)：588[万円/年]
・年間経費：186[万円/年]

【物件の配信条件設定No：4】
・都道府県：三重県
・物件種別名：指定なし
・建物構造名：指定なし
・物件価格以上[万円]：指定なし
・物件価格以下[万円]：指定なし
・1億円換算空室率15%キャッシュフロー[万円/年]：100
・金利[%]：2.0
・返済比率(未満)[%]：50
・経費率[%]：20
・物件価格の値引き率[%]：10

価格変動したことも通知する

物件の詳細については下記アドレスからご確認ください。
https://www.rakumachi.jp/syuuekibukken/tokai/mie/dim1001/2437503/show.html

メールの内容の実例

2022/1/28(金) 条件設定による配信内容

件名：RAISE（物件情報配信サービス）[条件設定配信] NICE・ONE新町

【物件概要：218741 】
・所在地： 愛知県豊田市新町四丁目48-1
・物件価格： 20000[万円]
・満室時表面利回り： 9.05[%]
・満室時CF(1億円換算)： 280[万円/年]
・空室率考慮CF(1億円換算)： 145[万円/年]
・満室時返済比率： 49.02[%]

【物件情報：218741 】
・物件名： NICE・ONE新町
・満室時表面利回り： 9.05[%]
・建物構造： RC造
・所在地： 愛知県豊田市新町四丁目48-1
・都市計画：
・用途地域： 第一種住居
・土地権利： 所有権
・物件価格： 20000[万円]
・築年月 ： 2007年2月 （ 築年数 ： 15[年] ）
・満室時想定収入： 1809.8[万円/年]
・土地面積： 691.61[㎡]
・建物面積： 895.62[㎡]

【解析結果】
・満室時CF(1億円換算)： 280[万円/年]
・空室率考慮CF(1億円換算)： 145[万円/年]
・満室時返済比率： 49.02[%]
・満室時CF： 561[万円/年]
・空室率考慮CF(貸出金利)： 289[万円/年]
・空室率考慮CF(リスク金利)： -40[万円/年]
・空室率考慮自己資金回収年数： 4.8[年]
・空室率考慮限界金利： 4.2[%]
・空室率考慮諸費用回収率CCR： 20.66[%]
・空室率考慮収入： 1538[万円/年]
・物件情報が初めて掲載された日： 2022/01/28
・物件情報が初めて掲載された日からの日数： 1日間
・物件価格の変動：なし

【物件の諸条件】
・購入時諸費用： 1400[万円]
・法定耐用年数： 47[年]
・融資年数： 30[年]
・最大貸出金額： 20000[万円]
・返済金額(貸出金利)： 887[万円/年]
・返済金額(リスク金利)： 1216[万円/年]
・年間経費： 362[万円/年]

【物件の配信条件設定No.5】
・都道府県：愛知県
・物件種別名：指定なし
・建物構造名：指定なし
・物件価格以上[万円]：指定なし
・物件価格以下[万円]：指定なし
・1億円換算空室率15%キャッシュフロー[万円/年]：100
・金利[%]：2.0
・返済比率(未満)[%]：50
・経費率[%]：20
・物件価格の値引き率[%]：0

物件の詳細については下記アドレスからご確認ください。
https://www.kenbiya.com/pp3/t/aichi/toyota-shi/re_2609103coy/

賢い配信サービス

・同じ物件情報は配信しない。
（例：健美屋と楽待で同じ情報の場合は片方のみ配信する。）

・配信した物件情報でもシミュレーション条件が異なる場合は配信する。
（例：物件価格の値引き率0%、物件価格の値引き率5%
⇒0%と5%が両方配信された場合はCF比較ができる。）

・配信した物件情報でも物件価格が変動した場合は配信する。

・異常値を検出した物件は配信しない。
（例：利回り10%、物件価格12000万円、満室時想定収入200万円/月）

1. 配信条件設定の仕方：ログイン

メニューから「ログイン」を選択すると以下の画面が表示されます。
会員登録時のメールアドレスとパスワードを入力し、ログインしてください。

2. 配信条件設定の仕方：配信条件の設定

ログインに成功すると以下の画面が表示されます。
「配信条件の設定」ボタンを押してください。

3. 配信条件設定の仕方：URL送信

「配信条件設定のメールを送信する」ボタンを押してください。
（補足：配信条件設定後に再度このボタンを押した場合、現在設定されている内容を確認することができます。）

4. 配信条件設定の仕方：メールを確認

以下のようなメールが1分程度で届きます。メールからURLを開いてください。

XXXX　様

RAISE物件情報配信サービスのご利用ありがとうございます。

以下のURLから物件情報の配信設定を行ってください。

・仮登録会員は設定1のみ使用可能。
・シルバー会員は設定1～2を使用可能。
・ゴールド会員は設定1～5を使用可能。
・プラチナ会員は設定1～10を使用可能。

URLを開く

[設定1]
https://www.raise.bluesolutions.jp/raise_setting/index.php?mid=40&sid=1&spw=053

[設定2]
https://www.raise.bluesolutions.jp/raise_setting/index.php?mid=40&sid=2&spw=065

・・・省略・・・

[設定10]
https://www.raise.bluesolutions.jp/raise_setting/index.php?mid=40&sid=10&spw=054

5. 配信条件設定の仕方：配信条件設定

以下のような画面が表示されます。条件を選択して「配信条件設定」を行ってください。

フィルタ条件を選択してください。

配信する都道府県	選択必須
建物種別	限定しない
物件構造 (鉄骨造は軽量鉄骨造、重量鉄骨造を含みます)	限定しない 物件構造の法定耐用年数は以下となります。
物件価格(以上)[万円]	限定しない
物件価格(以下)[万円]	限定しない
1億円換算空室率15%CF(超える)[万円/年]	100
返済比率(未満)[%]	50

物件構造	法定耐用年数
木造	22
軽量鉄骨造	27
重量鉄骨造	34
鉄骨造	34
SRC造	47
RC造	47

シミュレーション条件を選択してください。

物件価格の値引率[%]	0
金利[%]	2.0
経費率[%]	20

上記設定後、以下のボタンを押してください。

配信条件設定へ

以上で配信条件の設定は完了となります。