

日本初、不動産投資のための物件情報配信サービス



RAISE

Real estate analysis information service

ブルー・ソリューションズ株式会社

Blue Solutions, Inc.

不動産投資家のための 日本初の投資用不動産物件情報配信サービス



ーレイズー

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

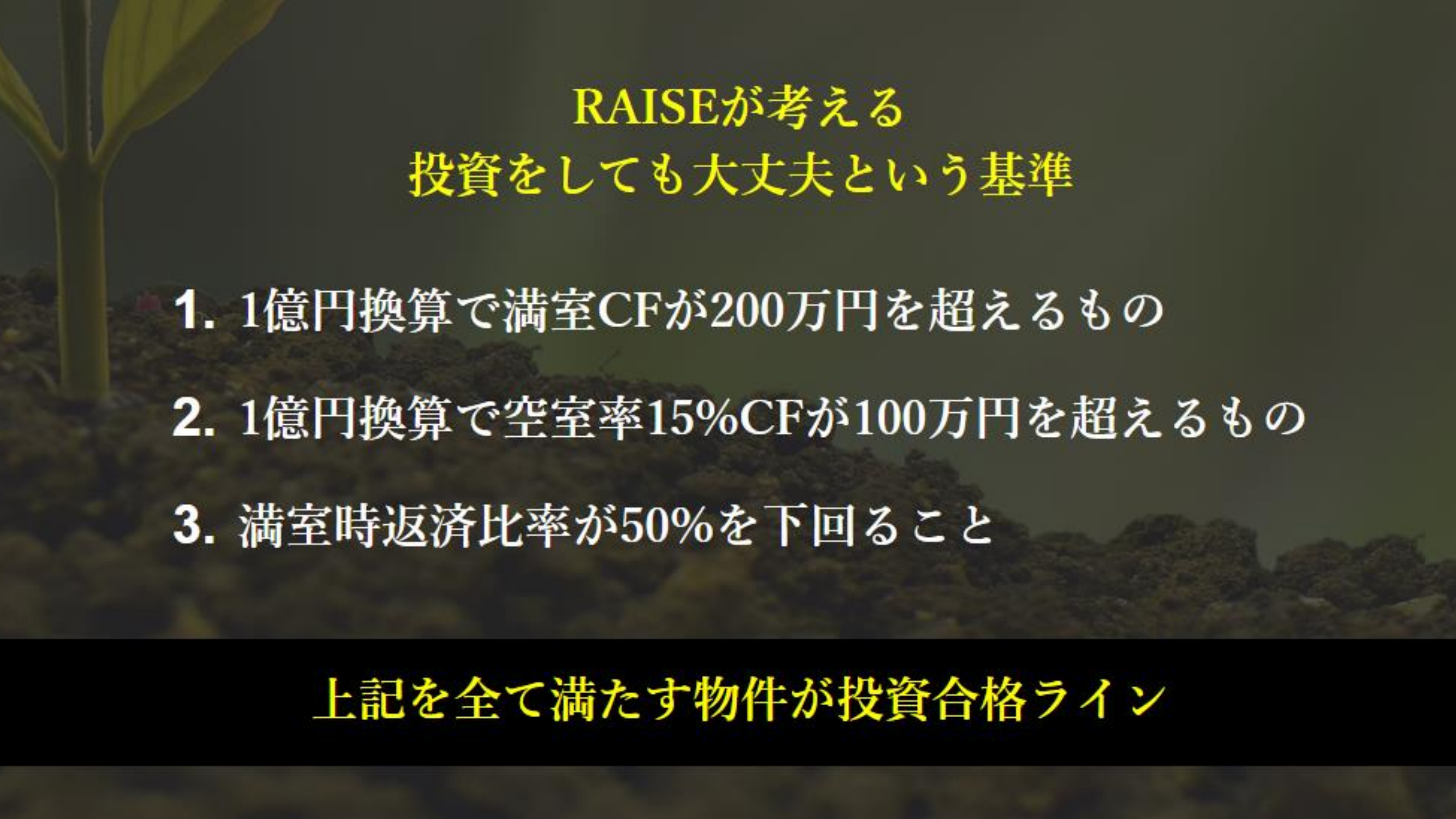
62件

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

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[m²]
- ・建物面積: 494.94[m²]

【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[m²]
- ・建物面積: 895.62[m²]

【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: 健美家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。



RAISE

サービスのご案内 仮登録・会員登録方法 **ログイン** お問い合わせ 利用規約 blog 協力会社様の紹介

HOME > ログイン

Login

ログイン

Username or Email

email

パスワード

.....

☐ ログイン情報を保存

ログイン

[パスワードをお忘れですか？](#)

[会員について](#)

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。

The screenshot shows a user interface for a login and profile management system. At the top is a dark navigation bar with links: サービスのご案内, 仮登録・会員登録方法, ログイン, お問い合わせ, 利用規約, blog, and 協力会社様の紹介. The main content area has a light gray background. In the center, the word 'Login' is displayed in a large serif font, with 'ログイン' in a smaller sans-serif font below it. Below this, the text 'ログイン中:' is followed by a gray box containing 'メールアドレス'. Underneath, 'アカウント状態' is followed by '有効'. Then, 'メンバーシップ' is followed by a gray box containing '会員クラス名'. Below that, 'アカウントの有効期限' is followed by '期限なし'. A blue link 'プロフィールを編集' is present. At the bottom, there are three rounded rectangular buttons: 'ログアウト', '会員クラスの変更', and '配信条件の設定'. The '配信条件の設定' button is highlighted with a red rectangular border.

サービスのご案内 仮登録・会員登録方法 ログイン お問い合わせ 利用規約 blog 協力会社様の紹介

Login

ログイン

ログイン中:

メールアドレス

アカウント状態
有効

メンバーシップ

会員クラス名

アカウントの有効期限
期限なし

[プロフィールを編集](#)

ログアウト

会員クラスの変更

配信条件の設定

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。)

The screenshot shows a web interface for setting distribution conditions. At the top is a dark navigation bar with links: サービスのご案内, 仮登録・会員登録方法, ログイン, お問い合わせ, 利用規約, blog, and 協力会社様の紹介. Below this is a breadcrumb trail: HOME > RAISE配信条件設定. The main content area has a light gray background. It contains a text input field with the placeholder '配信条件を変更するURLを' and a 'メールアドレス' button. Below the input field is a large blue button with white text that reads '配信条件設定のメールを送信する'. This button is highlighted with a red rectangular border. Below the button, there are two numbered instructions in black text: (1) 配信条件設定を行うには上記のボタンをクリックしてください。 and (2) 受信したメール内容のURLをクリックし、配信条件の設定を行います。 Below these instructions are two lines of smaller text: メールは通常1分程で受信します。 and メールを受信しない場合は再度クリックしてください。

サービスのご案内 仮登録・会員登録方法 ログイン お問い合わせ 利用規約 blog 協力会社様の紹介

HOME > RAISE配信条件設定

配信条件を変更するURLを メールアドレス に送信します。

**配信条件設定の
メールを送信する**

(1) 配信条件設定を行うには上記のボタンをクリックしてください。
(2) 受信したメール内容のURLをクリックし、配信条件の設定を行います。

メールは通常1分程で受信します。
メールを受信しない場合は再度クリックしてください。

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。

[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

URLを開く

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。 <table><thead><tr><th>物件構造</th><th>法定耐用年数</th></tr></thead><tbody><tr><td>木造</td><td>22</td></tr><tr><td>軽量鉄骨造</td><td>27</td></tr><tr><td>重量鉄骨造</td><td>34</td></tr><tr><td>鉄骨造</td><td>34</td></tr><tr><td>SRC造</td><td>47</td></tr><tr><td>RC造</td><td>47</td></tr></tbody></table>	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
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														
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▼														

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。