

【背景】 機関投資家や投資銀行における不動産投資は、緻密な計算に基づいており、その仕組みは精巧極まりなく、あらゆるリスクに対し、簡易な表現で言えば用意周到です。**個人投資家・資産家の皆様**や**一般法人投資家の皆様**は如何でしょうか？

【趣旨】 **個人投資家・資産家の皆様**や**一般法人投資家の皆様**にも、マンション・アパート・オフィスビル等を投資運用する際に、各リスクを数値化・コントロールし、**精巧・緻密な不動産投資を実践**して頂けます。**一般的な指標・資料**（収支計画表/諸費用計算/返済表/減価償却/長期計画表など）以外に、

◆ 投資運用にあたり、**最適な保有期間**を算出致します。
これは、**以下指標に基づき算出**するものであり、
皆様には**最大利回りを得られる時期**を把握頂けます。

- ・ 収益不動産の運用～売却によって得られる収益
- ・ 収益不動産の保有運用において期待する収益率（期待利回り）
- ・ 収益不動産の経年変動（物件価格・賃料等）
- ・ 取得時の自己資金&借入金

投資利回りは経年による租税公課や減価償却に応じ**大きく変動するタイミング**があり、このタイミングは**物件個別要素**（築年数・構造等）により変わります。

皆様には、**本分析書**により物件個別の**最大利回りを得られる時期**を把握して頂き、**最適な保有期間**に基づき**投資運用**を行って頂きます。

また、このタイミングは上記変動要素以外の**保有運用期間中における変動要素**（賃料・修繕・原状回復・金利等）によっても変化する為、

弊社では、本分析書のみならず、**月次・年次**において**予算実績の分析**を行い、**経年変動を加味した最適保有期間**を毎年再算出し、**投資運用に活かして頂**けます。

※月次運営状況分析書／年次運営状況分析書利用にて

◆ 投資運用にあたり、**投資運用指標**を算出致します。
これは、**以下指標に基づき算出**するものであり、
皆様には**投資運用実績&将来変動リスク**を加味した**投資運用指標**を把握頂けます。

- ・ 収益不動産の**運用実績**
- ・ 収益不動産の保有運用において期待する収益率（期待利回り）
- ・ 収益不動産の運用～売却によって得られる収益
- ・ 収益不動産の**経年変動**（物件価格・賃料等）
- ・ 取得時の自己資金&借入金

不動産の**取得・運用開始**に際しては、様々な資料にて**投資指標**を確認され**判断**をされたと思います。

現在はいかがでしょうか？

管理会社からの入金・滞納・入退去・修繕等のレポートを確認される程度で、**投資運用の実績・将来性**等について**判断**を行う**投資指標**をお持ちでしょうか？

投資運用においては、**日々の対応**（入居募集・退去処理・不具合・滞納回収など）が**必要不可欠**であり、問題を抱えていない方は少ないと思います。

しかし、本来の**目的**は不動産**投資運用から収益**を上げて人生を豊かにすることではなかったでしょうか？

日々の対応は目的ではなく、目的を達成する為の手段ではないでしょうか？

日々の対応に忙殺され、不動産経営は思ったよりも儲からない。と結論付けていないでしょうか？

もし、日々の**対応**を進める事と**目的達成**を同時に**判断**できる様になれば**どうでしょうか？**

投資運用からの**収益を向上させる様**、**数字を把握**し**コントロール**する意識を持つことが**できれば**、**日々の対応＝収益向上**を実感できませんでしょうか？

皆様には、**本分析書により**その**変動リスク**(日々の対応)を具体的に**数値化・把握**して頂き、**過去の運用実績**を加味した**最適な保有期間**における**期待収益を得る為**の**投資運用**を行って頂けます。

◆ 投資運用にあたり、**運用期間中の年間空室指標**を算出致します。

これは、**以下指標に基づき算出**するものであり、

皆様には**空室リスク**を**換算した数値**にて**把握**頂けます。

- ・ 収益不動産の**総戸数**／運用期間中の**月次単位稼働予想**

通年において**満室稼働**が望ましい事は皆様ご一緒かと思えます。

しかし、退去者が発生した時点で**365日稼働**させる事は**極めて難しく**なり、

一定の**空室リスク**を加味して**投資運用**を行っていると思えます。

本分析書は、

月次単位での**入居・退去**を想定にて**定め**、**総戸数**に対する**空室リスク**を**算出**。

その**空室リスク**を**換算**(金額・戸数・日数)した**数値**にて**把握**し、

日々の投資運用に**活かして**頂き、結果、**収益向上**に繋げて頂けます。

・ 年間空室率	例	5.0%	
・ 年間/月間空室 金額 ……空室率を金額に換算		¥2,953,327	¥246,111
・ 年間/月間空室 戸数 ……空室率を戸数に換算		25戸	2.1戸
・ 年間/月間空室 日数 ……空室率を日数に換算		767日/棟	64日/棟

※ **空室リスク**を**戸数換算**数値として把握。

退去&入居**戸数把握**にて**空室リスク軽減**。かつ**原状回復予算**を算出。

※ **空室リスク**を**日数換算**数値として把握。

内見～申込～契約までの**日数短縮**にて**空室リスク軽減**。

◆ 投資運用にあたり、**運用期間中の収入変動指標**を算出致します。

これは、**以下指標に基づき算出**するものであり、

皆様には**賃料変動リスク**を**換算した数値**にて**把握**頂けます。

- ・ 収益不動産の**満室収入**／**年次上昇率**(賃料) 予想

成約賃料の**下落**がない事が望ましい事は皆様ご一緒かと思えます。

しかし、経年劣化した部屋を**値下げせず**に**成約**する事は**極めて難しく**、

一定の**賃料変動リスク**を加味して**投資運用**を行っていると思えます。

本分析書は、

市場調査報告書と**物件個別要素**(成約賃料等と経年変動)から、**賃料変動リスク**を**算出**。

その**賃料変動リスク**を**換算**(年間・月間・戸当たり)した**数値**にて**把握**し、

日々の投資運用に**活かして**頂き、結果、**収益向上**に繋げて頂けます。

・ 年次上昇率(賃料)	例	▲0.5%
・ 年間値下げ予算……………	上昇率を年間金額に換算	¥-295,333
・ 月間値下げ予算……………	上昇率を月間金額に換算	¥-24,611
・ 戸当たり値下げ予算………	上昇率を戸当たり金額に換算	¥-4,922

※ 賃料変動リスクを月間／戸当たり換算数値として把握。

入居申込者や既存入居者からの家賃交渉に対し、賃料変動リスク軽減。

かつ、即応する判断材料とし、日数短縮にて空室リスク軽減。

◆ 投資運用にあたり、**成約賃料等と経年変動指標**を算出致します。

これは、以下指標に基づき算出するものであり、

皆様には**物件個別要素を加味した賃料変動リスク指標**を把握頂けます。

- ・ 収益不動産のレントロール

レントロールより経年における**成約賃料等**の変化を視覚化し、

物件個別における**賃料変動リスク**算出に活かして頂きます。

◆ 投資運用にあたり、**損益分岐入居率指標**を算出致します。

皆様には**投資運用**における支出を賄う為に**最低限必要な稼働率**を把握頂けます。

◆ 投資運用にあたり、本分析書に**過去の運用実績**を計上し、

皆様には**各種実値**を反映した**不動産投資分析**を把握頂けます。

◆ **投資運用期間中**の各種変動要素に対応した**不動産投資分析**を再算出致します。

皆様には**投資運用実績**を加味した**最適な保有期間／最大利回り**を得られる**時期**

売却価格指標を経年に応じて**把握**頂け、**柔軟な出口戦略**を構築して頂けます。

※月次運営状況分析書／年次運営状況分析書利用にて

◆ 投資運用にあたり、物件特有の問題点・改善事項等を抽出し、

今後の投資運用・収益改善等の判断指標としてもご活用頂けます。

◆ 新たな収益不動産取得にあたり、投資運用実績として融資審査書類としてもご活用頂けます。

◆ **個別物件**における**本分析書活用**による**詳細検証**につきましては、

弊社ホームページ：お客様の声

活用事例集「保有資産分析書：保有資産分析編」をご参照下さい。

【要点】 投資運用にあたり、**最大利回り**を得られる**時期**を**把握**する事により、

当該物件の**最適な保有期間**を知る事が出来ます。

最適な保有期間において、**各リスク**を**数値化**にて**把握**し、

各リスクを数値把握する事により、**日々**の**投資運用**に**活かす**事が出来ます。

日々**の投資運用**に**活かす事**により、**各リスク**を**コントロール**する事が出来ます。

各リスク**コントロール**を継続し、**経年変動**における**投資分析指標**を**把握**し、

経年変動における**投資分析指標**を把握する事により、**柔軟な出口戦略**を**構築**。

皆様にも**リスク**に対し**用意周到・精巧・緻密な不動産投資**を**実践**して頂けます。