

【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。