

【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、土地活用にてマンション・アパート・オフィスビル等を取得する際に、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、

◆ 土地活用にあたり、**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）
- ・ 土地活用にかかわる自己資金&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

◆ 土地活用にあたり、**総事業費指標**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**将来時点の変動リスク**を加味した**資金計画・投資運用指標**を把握頂けます。

- ・ 収益不動産の取得運用において発生する各種諸費用
- ・ 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）
- ・ 土地活用にかかわる自己資金&借入金

マンション等を**建設・取得**する際には、建設工事金以外にも**多額の費用**が必要となります。

また、**投資運用期間中**においても**運営費**として各種費用が発生致します。

この**運営費**は、**固定的要素**に拠るものもあれば、**変動的・突発的要素**に拠るものもあります。

また、**運営費以外の変動的要素**(賃料・金利・空室等)もあり、投資運用には**変動リスク**を伴います。**変動リスク**は皆様が期待している**収益**に**大きな影響**を及ぼします。

皆様には、**本分析書**によりその**変動リスク**を具体的に**数値化・把握**して頂き、**最適な保有期間**における**期待する収益**を得る為の**投資運用**を行って頂けます。

◆ **土地活用にあたり、運用期間中の初年度・期中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**／竣工初年度の**稼働予想**／期中運用の**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**、
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**。

◆ **土地活用にあたり、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**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。

- ◆ 土地活用にあたり、**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。
- ◆ 土地活用にあたり、本分析書に計上した**各種費用予算**につき、**確定した諸費用・租税公課等の実値**を反映。
皆様には**各種費用実値**を反映した**不動産投資分析**を把握頂けます。
※ 土地活用時諸費用／ローン関連費用／管理委託費用／維持管理費用等
- ◆ **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**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
- ◆ 土地活用にあたり、融資申込時の審査書類としてご活用頂けます。
※ 金融機関が融資審査指標とする各数値が掲載されています。
- ◆ **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「土地活用分析書：土地活用分析編」をご参照下さい。

【要点】 土地活用にあたり、**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。