

【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、収益不動産購入にてマンション・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、

◆ 収益不動産購入にあたり、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）
- ・ 購入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

◆ 収益不動産購入にあたり、購入価格指標を算出致します。

これは、現状・満室想定等から希望する表面・実質利回りにて逆算する現時点のものではなく、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購入価格指標を把握頂けます。

- ・ 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）
- ・ 収益不動産の保有運用において最大利回りを得られる時期（運用期間）
- ・ 収益不動産の運用～売却によって得られる収益

現時点における収入から逆算して購入価格を決定する際、一定の価値観（収入割引・経費係数・利回り等）から変動リスクを加味し、購入価格を算出されている方は多いと思います。

本分析書はその変動リスクを具体的に数値化・コントロールし、最適な保有期間における投資運用を行い期待する収益を得る為の、購入価格を算出致します。

◆ 収益不動産購入にあたり、**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**／購入時の**稼働状況**／購入後の**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**。

◆ 収益不動産購入にあたり、**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**。

- ◆ 収益不動産購入にあたり、**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

収益不動産の購入検討時に入手したレントロールより
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**賃料変動リスク指標**をご確認頂き、
購入後の**賃料変動リスク算出**に活かして頂きます。

- ◆ 収益不動産購入にあたり、**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。
- ◆ 収益不動産購入にあたり、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。
※ 購入時諸費用／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**
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
- ◆ 収益不動産購入にあたり、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「投資物件分析書：投資分析編」をご参照下さい。

【要点】 収益不動産購入にあたり、**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。