

【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。