

不動産投資のプロが教える分析のポイント

アセットブレイン代表取締役 池田 建学氏



不動産投資では物件購入時に様々な観点から分析すると思いますが、実はその分析結果が年々どのように変化しているのかを捉えることがもっとも重要です。自身の投資を客観的に分析し、売却やリフォームなどの意思決定を行うべきです。

一口に利回りといいますが、金融機関の融資を受けて物件を運用してい

るなら、注目すべきは自分が投下した資金に対して、どれだけ収入が得られたのかという点です。物件価格をベースにしたわかりやすい利回りに目が向きがちですが、

資本効率を重視した 的確な投資判断必要

自分のお金が有効に活用できているかを判断する指標は「自己資本配当率」になります。

自己資金に借入金を組み合わせて不動産を運用

する場合は、レバレッジの判定が重要となります。自己資金だけよりもリターンは高くなりますが、負債が大きすぎるとリスクが高まります。そのバランス感覚は不可欠です。手持ち物件を買い替えるか建て替えるか、改修するかという判断に迫られた時は、投資の内部を分析することで、自己資本の状態を判断し、より運用効率を高めていくことが大切です。複数の物件を運用している場合は、全体像を踏まえた財務諸表分析が必要になります。それぞれの物件の投資効率を明確にし、良い運用を目指すのです。

す。当初は融資を受けることで収益率がアップしていても、時間の経過とともにローン残債が減り、投資効率が悪くなる場合があります。実際に