

## 今日から不動産投資の見方が変わる！ 大家に不可欠な財務諸表分析の知識

アセットブレイン代表取締役

池田 建学氏



ら、注目すべきは自分が投  
下した資金に対して、どれ  
だけの収入が得られたのか  
という点です。

物件の価格をベースにし  
たわかりやすい利回りに目  
が向きがちですが、自分の

作用)の判定が重要となり  
ます。自己資金だけよりリ  
ターンは高くなりますが、  
負債が大き過ぎるとリスク  
が高まります。その balan  
ス感覚は不可欠です。  
当初は融資を受けること

## 資本効率を重視した 的確な投資判断必要

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  
ことが最も重要です。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

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、レバレッジ(この

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。

実際に手取りはそれほど  
ど減っていないなくても、自己  
資本配当率の悪くなった物

件を売却し、その資金を他  
の不動産に投資したほうが  
資産を有効に活用できるケ  
ースもあるのです。

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になり  
ます。

複数の物件を運用してい  
る場合は、全体像を踏まえ  
た財務諸表分析が重要で  
す。不動産評価には時価  
簿価、相続税評価の3種類  
があり、投資判断に応じて  
使い分ける必要があります。  
それぞれの物件の「不  
動産評価」と「投資効率」  
を明確にし、良い運用を目  
指すのです。