

不動産投資の評価基準

以下評価基準よりも安い金額であれば投資価値ありと判断。

$$\text{評価基準} = (\text{地代} - \text{固定資産税}) \times 12\text{ヶ月} \div (\text{長期国債利回り} + \text{リスクプレミアム}) + (\text{建賃賃料} - \text{地代} - \text{平均修繕補修費、固定資産税、保険他}) \times 12\text{ヶ月} \div 20\%$$

注) リスクプレミアムの算出方法は以下を参照。

注) 建物のみ(土地を除く)への表面投資利回りを20%と設定。

理由は、経年劣化する不動産資産(土地は経年劣化しないため土地を除く建物など)への投資基準として、税後利益での初期投資回収期間をMax10年と設定している為。

リスクプレミアムの算出方法

$$\text{リスクプレミアム} = \text{リスクの市場価格} \times \text{リスク量}$$

$$\text{リスクの市場価格} = 0.07\%$$

リスク量 = 流動性リスク(テナント不在時でのテナント発掘の不確実性) + 信用リスク(テナント退去の可能性)

平均的な物件の流動性リスク及び平均的なテナントの信用リスクのリスク量を各25と定義する。

流動性リスク = 立地リスク + 建物構造リスク

平均的な物件より立地リスクが± %増しであれば $12.5 \times (1 \pm \%)$ 。

平均的な物件より建物構造リスクが± %増しであれば $12.5 \times (1 \pm \%)$ 。倉庫であれば平屋は0%、多層階であれば(20% + 階数 × 20%)増しを基準とする。

信用リスク = テナント不在であれば25。テナント付きであれば、(1-テナントが使用してくれる可能性期間 ÷ 30年) × 25。