

SAM

Stochastic Assets Management
(確率・統計的資産管理・運用)

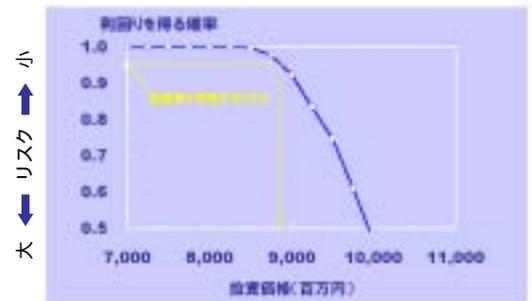
SAMはこれまでの疑問にお答えします。

- 賃室賃料収入の不確実性は考慮していますか？
- マクロ経済の変動予測は考慮していますか？
- 自然災害リスクは不動産価格に反映されていますか？
- ポートフォリオ効果は収益率に反映されていますか？
- 損害保険は収益率のアップに貢献していますか？
- 優先・劣後構造の最適設計を行っていますか？
- エクイティのリスクを数値でいえますか？
- 投資家に証券の信頼度を定量的に表示できますか？

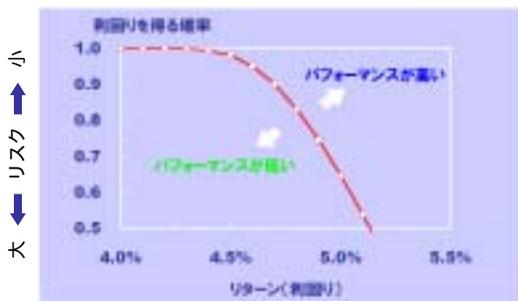


不動産価格と不動産のパフォーマンス

リスク・投資価格曲線は、投資家が期待する利回りを得られる可能性（確率）と不動産の価格（投資価格）をダイレクトに示す曲線です。投資家が期待する利回りと、受容できる確率から、不動産の価格を決定することができます。この価格には、賃料収入等の変動リスクに加え、自然災害や火災・爆発といった不動産固有の纯粹リスクを含めることができます。



リスク・投資価格曲線

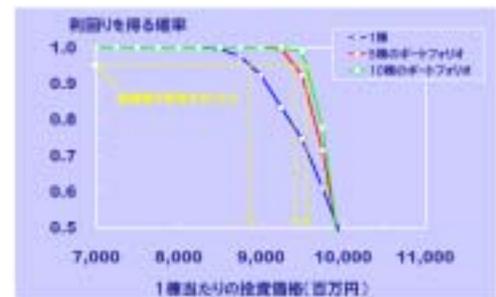


リスク・リターン曲線

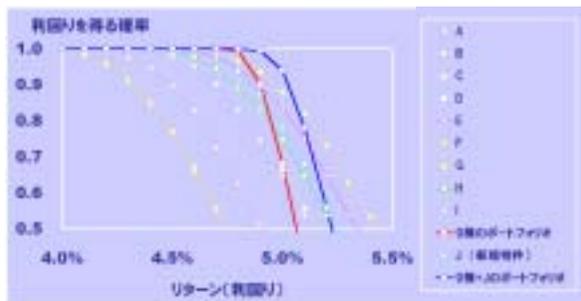
リスク・リターン曲線は、収益資産の利回りとその確度をダイレクトに示したものです。曲線が図中右上に現れるほど、パフォーマンスは高くなります。収益資産のパフォーマンスを一元的に比較することができるので、投資の意思決定やパフォーマンスを向上させるためのマネジメントに利用することができます。

ポートフォリオ不動産管理・運用

複数の不動産をまとめると、ポートフォリオ効果により安定した収益を確保することができます。同時に、資産価値を上げることができます。リスク・投資価格曲線を見ると、不動産を1棟、5棟、10棟と増やしていくと、1棟当たりの不動産価格は上昇します。複数の不動産を運用したり、まとめて売買する場合、ポートフォリオ効果は見逃すことができません。



リスク・投資価格曲線

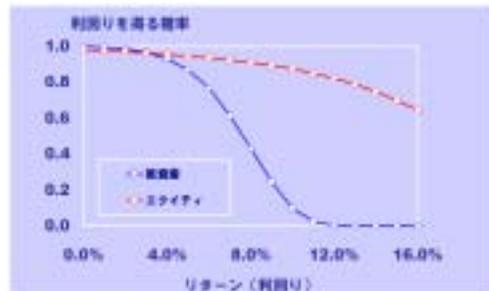


リスク・投資価格曲線

ポートフォリオのリスク・リターン曲線を使うと、不動産の入換えを効率的に実施することができます。例えば、現状のポートフォリオのリスク・リターン曲線と購入を考えている不動産を取り入れたポートフォリオのそれを比較します。パフォーマンスが改善されていれば、その不動産を購入するメリットがあります。

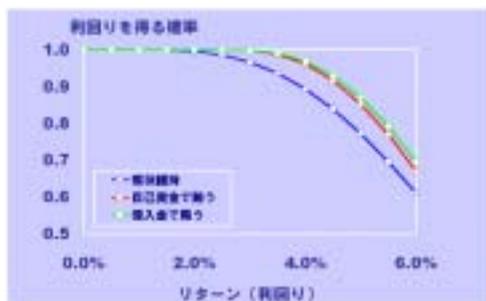
エクイティのリスク

エクイティは配当が高く魅力的ですが、リスクな性質を持つため投機性の高い投資口といえます。リスク・リターン曲線を利用すると、エクイティの利回りとリスクを定量的に示すことができます。資本判断に利用できるとともに、投資口の販路拡大に貢献します。



リスク・リターン曲線

リニューアル・建替の意思決定

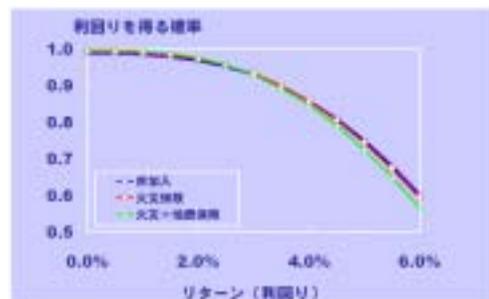


リスク・リターン曲線

リニューアルや建替えの時期、費用の調達方法を投資効率という観点から選定します。リスク・リターン曲線を見ると、現状維持に比べリニューアル工事を実施した方がパフォーマンスは向上しています。全て自己資金で買うケースと借入金で買うケースに顕著な差は見られません。自己資金を他で運用できるので、迷わず借入金で実施すべきと判断できます。

損害保険のマネジメント

損害保険の範囲や種類など、費用効率という観点から保険加入の方法を選定します。損害保険は、自然災害、火災や爆発などの純粋リスクへの備えとして有効ですが、毎年支払われる保険料は、不動産収益に直接影響を与えます。リスク・リターン曲線を見ると、わずかですが、火災+地震保険のケースのパフォーマンスが劣っているのが分かります。



リスク・リターン曲線