

梅ヶ枝中央会計

Q. 不動産投資指標等とは

A. 一般的には、キャッシュ・フロー、利率関連の指標があります。

【キャッシュ・フロー】

- ・NOI(Net Operating Income)・・・CAPEX 控除前純収益
- ・NCF(Net Cash Flow)・・・CAPEX 控除後純収益
- ・CAPEX(Capital Expenditure)・・・通常の維持目的の修繕費と異なり、価値向上・耐用年数延長のための、大規模修繕や長期修繕費用などの「資本的支出」。

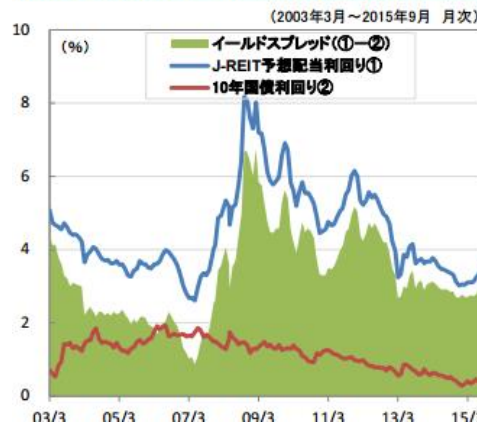
【キャップ・レート(Capitalization Rate)】

不動産キャップ・レート＝リスクフリーレート
＋不動産リスクプレミアム－期待成長率

不動産リスクプレミアム≒イールド・ギャップ(スプレッド)(10年国債との差)

右図・・・日生・・・「REITレポートJ-REIT市場 現状と今後の見通し」

【図表4】 J-REITのイールド・スプレッド等推移



【LTV(Loan to Value)】

$LTV = \text{社債} \cdot \text{借入金等} \div \text{資産評価額}$

$\text{レバレッジ比率} = 1 \div (1 - LTV) = V \div E$ (V・・・総額、E・・・エクイティ)

→LTV ↓ であれば、レバレッジ比率 ↓ ...ローリスク・ローリターン

→LTV ↑ であれば、レバレッジ比率 ↑ ...ハイリスク・ハイリターン

【LTP(Loan to Purchase Price)】

所有者から見た価値

→Value < Purchase Price

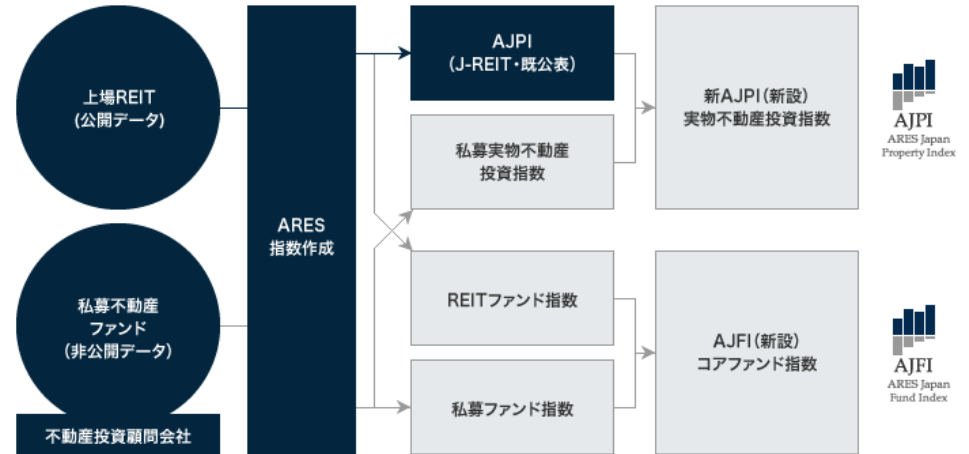
【DSCR(Debt Service Coverage Ratio)】

借入金償還余裕率・返済余力割合。

$DSCR = \text{年間純収益} \div \text{年間元利返済額}$

【不動産投資インデックス】

一般社団法人不動産証券化協会



【私募ファンドのスキーム】

ファンド数比率・・・GK-TK(66.6%)、非上場 REIT(1.6%。9件)

・・・平成 27 年 3 月 20 日一般社団法人不動産証券化協会 NEWS RELEASE

「第 10 回 会員対象不動産私募ファンド実態調査(2014 年 12 月末時点)」結果について