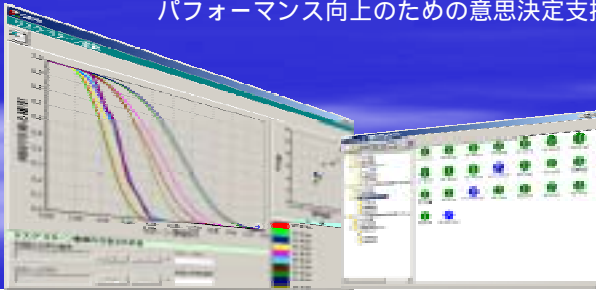


収益不動産の個別・ポートフォリオのパフォーマンス分析
パフォーマンス向上のための意思決定支援ツール



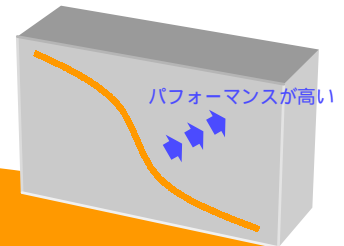
SAMs

Stochastic Assets Management system

SAMsはSAM (Stochastic Assets Management : 確率・統計的資産管理・運用) の一部をパソコン用ソフトウェアとして開発したものです。Microsoft Excelで作成した収支査定表を入力データに、確率・統計的な方法に基づいて収益不動産のパフォーマンスを分析します。分析結果はリスク・リターン曲線やリスク・投資価格曲線により表現します。

利回りを得る確率

小
↑
リスク
↓
大



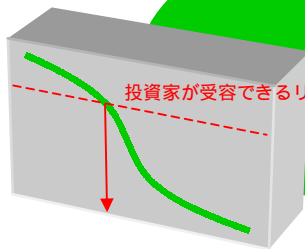
リターン
(利回り)

リスク・リターン曲線？

収益不動産の利回りとその確度をダイレクトに示す曲線です。
曲線が図中右上に現れるほどパフォーマンスは高いといえます。
収益不動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、
投資家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。

利回りを得る確率

小
↑
リスク
↓
大



投資価格

リスク・投資価格曲線？

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、受容できるリスクから
不動産の価格を決定することができます。

SAMsの特徴

- 入力データと分析結果が階層形式で分かりやすく管理できます。
- 入力データのアイコンを選択するだけで簡単にポートフォリオ分析を行うことができます。注)
- 分析結果をビジュアルに表現し、複数の結果を比較することができます。
- マクロ経済の動向と収益不動産固有の不確実性を考慮できます。
- ・マクロ経済の動向として3つの収支査定シナリオとその確率を入力することができます。
- ・収益不動産固有の不確実性として賃料収入と貸室稼働率の標準偏差を入力することができます。

注) ポートフォリオ分析は製品『SAMs - 収益不動産のポートフォリオ分析 - 』のみの機能です。各製品の機能については裏面製品一覧をご参照下さい。

主要画面

SAMsのメイン画面

ツールバーにSAMsの各機能ボタンを整備し、入力データファイルと計算結果ファイルを表示するメインの画面です。



収支査定表

計算に必要な入力データです。SAMsではマクロ経済の動向として3つのシナリオを想定するので、一つの不動産に3つの収支査定表が必要です。



計算条件入力画面

計算条件と計算結果ファイル名を設定する画面です。計算条件は、リスク・リターン曲線を計算する場合にはシナリオの確率を設定します。リスク・投資価格曲線を計算する場合にはシナリオの確率と利回りを設定します。



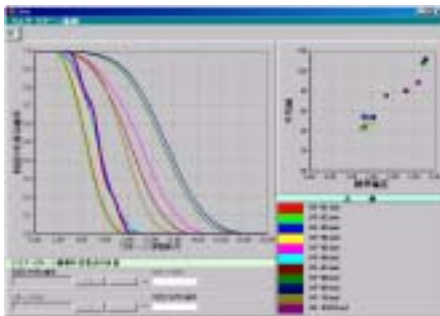
リスク・リターン曲線のための計算条件入力画面



リスク・投資価格曲線のための計算条件入力画面

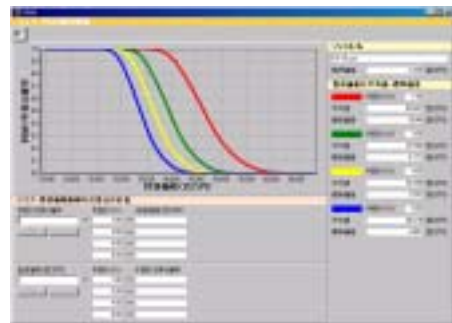
計算結果画面 1

リスク・リターン曲線とリターンの平均値、標準偏差を表示します。また画面上でリスク・リターン曲線の任意点が計算できます。



計算結果画面 2

リスク・投資価格曲線を表示します。また画面上でリスク・投資価格曲線の任意点が計算できます。



注) リスク・リターン曲線に関する画面は製品『SAMs -個別不動産のリスク・リターン分析-』『SAMs -収益不動産のポートフォリオ分析-』のものです。各製品の機能については以下製品一覧をご参照ください。

製品一覧・問い合わせ

製品一覧

製品名	SAMs - 個別不動産の投資価格分析 -	SAMs - 個別不動産のリスク・リターン分析 -	SAMs - 収益不動産のポートフォリオ分析 -
主な計算機能	リスク・投資価格曲線	リスク・投資価格曲線 リスク・リターン曲線	リスク・投資価格曲線 リスク・リターン曲線
ポートフォリオ分析	×	×	
主な入力情報	・3つの経済動向シナリオの収支査定表(Excelファイルとして作成) / 標準偏差は賃料収入の変動率、貸室稼働率、最終還元利回りに付与 ・3つの経済動向シナリオの生起確率		
動作環境	・必要ハードウェア / CPU: Intel Pentium (Pentium 以上を推奨)または100%互換のプロセッサ / ハードディスク: 10Mbyte以上(使用するデータ量によっては更に空き容量を必要とする場合があります。) / メモリ: 64Mbyte以上(128Mbyte以上推奨) / 画面解像度: 800 × 600以上(1024 × 768以上推奨) ・必要ソフトウェア / OS: Microsoft Windows2000 Professional, Microsoft WindowsXP Home Edition, WindowsXP Professional 注) インストール及び実行は、管理者権限(Administrator等)が必要です。 / アプリケーション: Microsoft Excel2000もしくはMicrosoft Excel2002がインストールされていること		
販売者	株式会社篠塚研究所		
監修	財団法人日本不動産研究所		

問い合わせ

- ・株式会社 篠塚研究所
- ・〒160-0023
- ・東京都新宿区西新宿4-5-1 幸伸ビル新宿3F
- ・TEL: 03-5351-3781
- ・FAX: 03-5351-3783
- ・E-mail: sri@shinozukaken.co.jp
- ・URL: <http://www.shinozukaken.co.jp>

商品名は各社の商標または登録商標です
このカタログに記載した仕様およびデザインは、予告なく変更することもあります。