

徳川家康様

レジデンス中野〇〇町



株式会社全宅管理

ごあいさつ

時下 ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

この度は、収益不動産のご購入に関するご提案の機会を賜わり、誠にありがとうございます。

私どもは、ご購入物件の検討にあたり、

周辺調査並びに市場動向、長期事業収支、売却した際の損益予想等様々な視点から検証、

現時点で予測出来得る可能性の範囲でのご提案をまとめさせて頂きました。

本提案書をご高覧の上、ご検討くださいますようよろしくお願い申し上げます。

株式会社全宅管理

■ 物件概要

物件の名称		レジデンス中野〇〇町
所在地		東京都中野区〇〇町1-2-3
土地	建蔽率	70%
	容積率	200%
	用途地域	第1種住居地域
	敷地面積	497.39㎡ 150.46坪
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日	2008年2月29日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	用途	共同住宅・店舗
	延床面積	834.22㎡ 252.35坪
	所有形態	所有権
デベロッパー		株式会社デベロップメント
施工者		〇〇株式会社
現在の管理会社		〇〇管理株式会社
担保設定		抵当権有

■ 現在のテナントの概要

賃貸可能戸数	27戸
現在の賃貸戸数	26戸
賃貸可能面積	752.04㎡ 227.49坪
現在の賃貸面積	702.94㎡ 212.64坪
敷金・保証金	2,164千円

■ 現在の稼働率

住戸稼働率	96.30%
面積稼働率	93.47%

■ 物件の特性

本物件は中央線〇〇駅から徒歩8分の立地にあります。都会にありながらも、大通りから一步入った閑静な住宅街にあり、環境は良好です。また半径300m以内にはコンビニ・スーパー・飲食店・銀行等があり生活利便性にも優れています。需要層は新宿副都心等に勤めるサラリーマンが想定されます。

■ 物件の特記事項

本物件は確認済証、境界確定が行われており、投資物件も物理的要件を備えています。

■ 本物件の取得検討価格

219,000 千円

※消費税含まず

219,000 千円

※消費税込(参考価格)

千円(消費税)

■ 本物件取得時の実質利回り(NOI利回り)

6.20%

【計算式=運営純収益(NOI)÷投資総額】※建物消費税抜

■ 本物件取得時のキャッシュフロー利回り(CF利回り)

6.10%

【計算式=(税引き前剰余金+長期修繕積立金)÷総額自己資金】

■ 本物件取得時の運営純収益(NOI)

14,744 千円

■ その他の重要指標

指標	数値	計算式等
物件価格(税抜)	219,000千円	
諸経費	16,909千円	物件購入のための諸経費の概算金額
物件取得費用総額(税抜)	235,909千円	
改修工事(税抜)	2,000千円	物件の価値を高める等のリニューアル工事
投資総額(改修工事含)	237,909千円	
自己資金	115,909千円	物件を購入するために用意できる手許資金
借入金	122,000千円	金融機関から借り入れるお金
借入割合	55.71%	ローン額÷税抜き物件価格
物件価格NOI利回り	6.73%	運営純収益(NOI)÷税抜き物件価格
表面利回り(参考値)	9.54%	運営収益÷税抜き物件価格
満室想定利回り(参考値)	10.13%	総潜在収入÷税抜き物件価格
運営収益	20,897千円	総潜在収入-(空室損失+貸倒れ損失+賃料下落損失)
総潜在収入	22,174千円	100%稼働した場合の収入合計。運営費用は考慮せず。

■ 物件購入に関する見解

物件は適切に運営されており、グレードの高いマンションですが、手摺等の一部で劣化が錆が出始めている箇所があります。但し、駐輪スペースが少ないため自転車を通路に置く入居者が数名おり、見た目を損なっています。

■ 改修工事の内容と効果

鉄部塗装と駐輪場の整備を行います。

■ 改修工事費

2,000 千円

※上記金額は請負工事契約の印紙代等も全て含めた概算金額です。但し消費税は含めません。

■ 事業資金と資金調達

項目	金額	項目	金額
物件価格	219,000 千円	自己資金	115,909 千円
諸経費	16,909 千円	借入金	122,000 千円
改修工事費	2,000 千円		千円
消費税	0 千円		千円
総事業費	237,909 千円	総調達資金	237,909 千円

※物件購入に対する消費税額は金額が大きいため、本項目では考慮して試算します。

※建物消費税相当額は自己資金勘定で試算します。

※改修工事費を ローンに含めます。

■ 物件取得時の費用明細

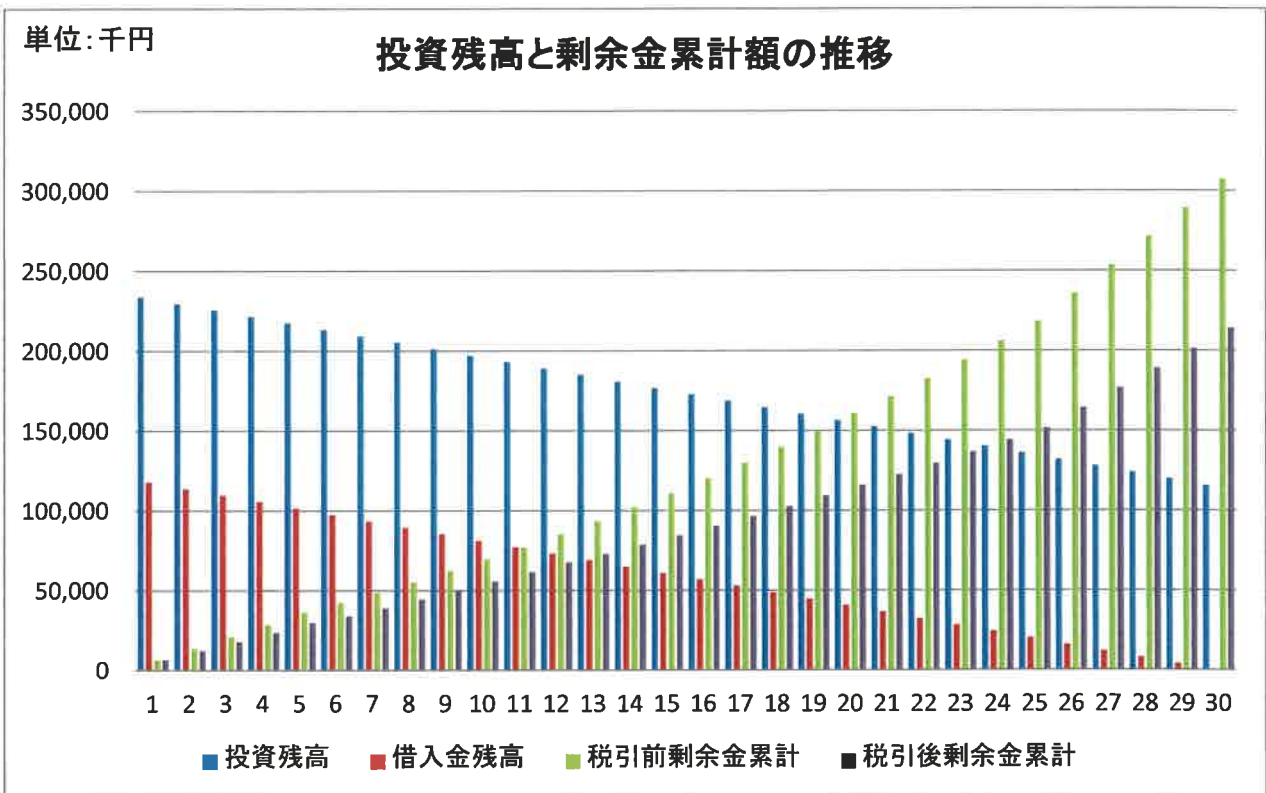
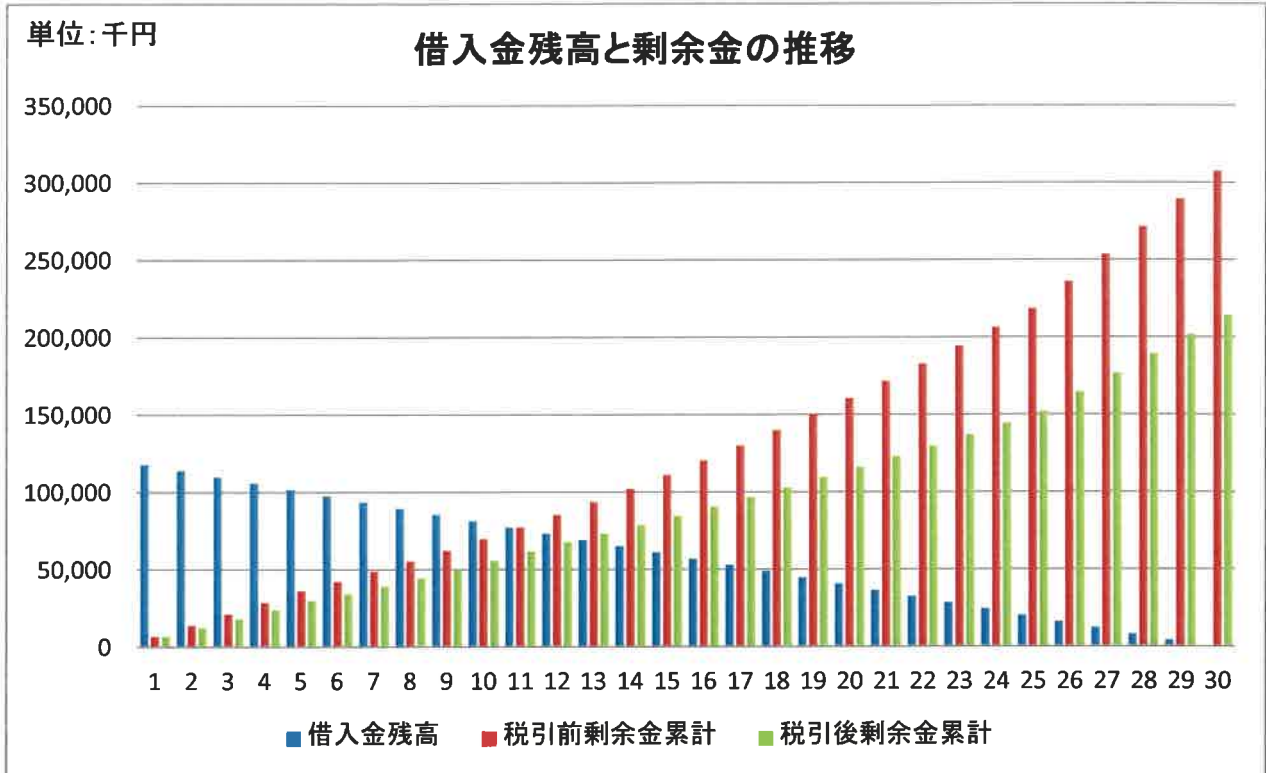
項目	金額	項目	金額
物件価格	219,000 千円	改修工事費	2,000 千円
建物消費税額	0 千円	改修費も含んだ総額	237,909 千円
税込物件価格	219,000 千円		
不動産取得税	3,337 千円		
登録免許税	2,606 千円		
抵当権設定費用	480 千円		
融資手数料	1,200 千円		
司法書士報酬	200 千円		
印紙代	180 千円		
媒介報酬	6,630 千円		
公租公課清算金	86 千円		
コンサルティング報酬	0 千円		
その他予備費用	2,190 千円		
初期投資額合計	235,909 千円		

※物件購入に対する消費税額は金額が大きいため、本項目では考慮して試算します。

■ 借入条件

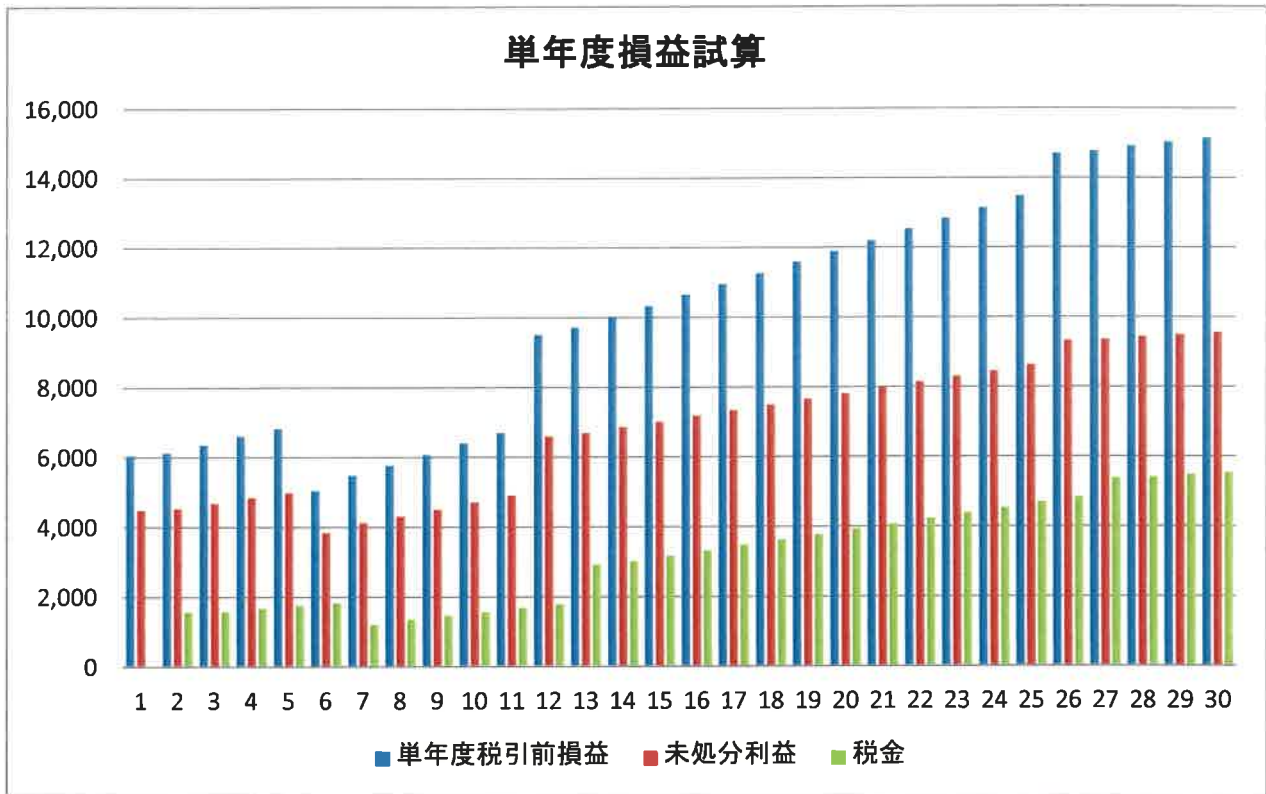
項目	数値等	項目	数値等
借入金	122,000 千円	借入年数	30 年
金利タイプ	元金均等支払	金利	3.00%
ローン比率	55.71%	債務回収比率	1.92

※5年間は固定金利とし6年目に金利を 5.00% とします。



※投資残高とは「借入金＋自己資金」です。

■ 単年度損益試算(30年)



■ 土地と建物、建物本体と設備の按分

本物件の土地と建物の按分については土地代を路線価と評価して試算 しました。

◆ 想定した土地と建物それぞれの評価額は下記の通りです。

項目	金額
土地代	87,043 千円
建物代	131,957 千円
合計	219,000 千円

◆ 本物件取得に関して減価償却可能資産とするものは下記の通りです。

項目	金額
建物代	131,957 千円
印紙代(建物分)	48 千円
媒介報酬(建物分)	3,995 千円
公租公課(建物分)	72 千円
コンサルティング費用	0 千円
予備費	2,190 千円
建物取得資産	138,262 千円

※公租公課は買主が負担する本年分の固定資産税の清算額です。

◆ 建物設備割合は建物 80% 設備 20% としました。

項目	金額
建物本体価格	110,609 千円
設備価格	27,652 千円
合計	138,262 千円

■ 本物件の周辺相場と賃料水準

◆ 本物件周辺エリアでの賃料水準は下記の通りです。

項目	下限金額	～	上限金額
賃料水準(平均家賃)	61.0 千円	～	69.0 千円
賃料水準(平均坪単価)	7.5 千円	～	8.5 千円

◆ 本物件周辺エリア内で競合する物件の賃料水準は下記の通りです。

物件名称	平均家賃	平均坪単価
カーサ中野	65.0 千円	8.0 千円
パークレジデンス中野	67.0 千円	8.1 千円
レジデンス中野	69.0 千円	8.4 千円
	千円	千円

上記内容を勘案し、本物件の賃料設定は 平均賃料坪単価 **7.8 千円** とします。

※上記平均家賃又は平均坪単価にはそれぞれ共益費が含まれます。

■ 本物件を維持するための必要経費の内訳

項目	月額相当分	年額費用
共用部日常清掃	千円	千円
EV保守点検	千円	千円
消防設備点検	千円	千円
自家用電気工作物	千円	千円
受水槽点検	千円	千円
給排水設備メンテナンス	千円	千円
共用部警備費	千円	千円
宅配ボックス維持費	千円	千円
植栽剪定	千円	千円
管理人(外注費)	千円	千円
定期清掃(月割)	千円	千円
自動ドアメンテナンス	千円	千円
管球類の交換	千円	千円
その他	千円	千円
	千円	千円
	千円	千円
	千円	千円
維持管理費小計	250 千円	3,000 千円
維持管理フィー	3 千円	30 千円
① 維持管理費計	253 千円	3,030 千円
② 水道光熱費	2 千円	20 千円
③ 修繕費	33 千円	400 千円
④ 管理費	52 千円	627 千円
⑤ テナント募集費用等	35 千円	418 千円
⑥ 公租公課	125 千円	1,498 千円
⑦ 地代	0 千円	0 千円
⑧ 損害保険料等	13 千円	150 千円
⑨ その他費用	1 千円	10 千円
運営費用	513 千円	6,153 千円

※維持管理費については、概算のため詳細記載を割愛しています。

写真1



全体写真

写真2



駐輪場

写真3



庭

写真4



エントランス

本事業収支で使われている用語の説明

利回りに関する用語

用語	説明
満室時想定 (表面)利回り	収益物件の利回りでよく使われる指標です。「満室想定時の年間収入÷物件価格」で計算します。不動産運営にかかる管理費用や公租公課といった費用を考慮しないため利回りが高くなります。本来は物件価格ではなく総投資額(物件価格+諸経費)で除するのが正しいのですが、実際の諸費用計算が面倒、且つ、利回りが下がるので、「物件価格」で除するのが一般的です。その他の利回り指標についても全て同様です。言い換えれば、物件のリスクを全く考慮せず得られる年間収入を得た場合の表面利回りです。
表面利回り	「グロス利回り」、「総収入利回り」、「運営収益利回り」とも呼ばれます。「年間の収入÷物件価格」で計算します。空室損失等が反映されているため、満室時想定(表面)利回りよりも利回りは下がります。物件紹介では最もよく使われる利回り計算のひとつです。
純投資利回り	「実質利回り」「ネット利回り」、「NOI利回り」、「運営純収益利回り」とも呼ばれます。「年間収入から不動産運営にかかる管理費用や公租公課といった費用を引いた運営純収益(NOI)÷総資産価値」で計算します。不動産の収益力を図るうえで最も重要な指標のひとつといわれています。実際には当該不動産に精通していないとこの利回りは試算出来ないために、当初の売り物件情報ではここまで開示されることはあまりありません。
物件価格NOI 利回り	「運営純収益(NOI)÷税抜物件価格」で求められる利回りをいいます。不動産を購入するうえで、実務上では、購入時の諸経費は考慮せず、「運営純収益(NOI)÷税抜物件価格」で求めた利回りを参考に投資判断を行います。もちろん最終的には物件購入にかかる詳細な費用は試算しますが、最初の段階での投資判断の有無はあくまでも「運営純収益(NOI)÷税抜物件価格」で行います。収益不動産の売り物件情報で使われるNOI利回りは、実際には「物件価格NOI利回り」を指していることがほとんどです。そのため本事業収支では敢えて、「物件価格NOI」と「NOI利回り」の二つの指標に分類して表示しています。
キャッシュフロー利回り (CF利回り)	投資に回した自己資金(借入金を除いた投資金額)から得られる税引き前の現金の利回りをいいます。投資した現金に対して年間に得られる現金の利回りを指すことからキャッシュフロー利回りと呼ばれます。ここでは将来の物件修繕のために預金する修繕積立金の額も加えて計算しています。
キャップレート (収益還元利回り)	資本市場の要求する利回りをいいます。不動産の収益力を図るうえで重要な指標となります。購入又は売却物件のNOIをキャップレートで割ることにより不動産の価格を算出します。キャップレートは例えば東京都心部(大手町、丸の内地区)のSクラスビル(最新の大型オフィスビル)のキャップレートを最高水準の4%と想定し、立地、規模、築年数、耐震性、建物用途等の様々な要因を考慮して、それに応じたりスクレミアムを上乗せして決定します。この4%という基準となるキャップレートももちろん経済状況に応じて変動します。

収益に関する用語

用語	説明
総潜在収入	市場における適正家賃で満室稼働した場合の貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入、更新料収入、その他の収入が全て満額で入ってきた場合の収入をいいます。
運営収益	総潜在収入から空室損失、貸倒れ損失、家賃変動損失(フリーレント損失も含む)を差し引いた収入をさします。実効総収入とも呼ばれます。通常総潜在収入を試算する場合には市場における適正家賃、すなわち、貸し手と借り手が納得する家賃を想定していますので、家賃変動損失を考慮しませんが、本事業収支では、実際の現場の実情(どうしても空室を埋めたい等)にあわせて、家賃変動損失も入力可能としています。運営収益は実効総収入とも呼ばれます。

本事業収支で使われている用語の説明

運営純収益 (NOI)	運営収益から、維持管理費、水道光熱費、修繕費(原状回復費用等)、管理費、テナント募集費用、公租公課、地代(借地の場合)、損害保険料、その他費用(町内会費、ケーブルTV費用等)の運営費用をひいた収益をさします。運営純収益は収益不動産のポテンシャルをはかるうえで最も重要な指標のひとつとされています。英語でNOI(Net Operating Income)と呼ばれます。
-------------	---

投資指標に関する用語

用語	説明
借入割合	総資産価値の中で借入金の占める割合をいいます。実務においては「ローン額÷税抜き物件価格」で計算します。借入割合が高い程、投資効率は上がりますが、物件の資産価値が下がった場合(リーマンショックのような不況で不動産価格が下落した場合)には破綻する危険性が高くなります。逆に借入比率が低い(自己資金が多い)場合には、投資効率は下がりますが、破綻する危険性は低くなります。借入割合を高めることをレバレッジをあげるといえます。レバレッジとはテコ作用のことであり、少ない投資で多くの利益を得ようとするをいいます。 一般的には借入割合は物件価格の70%前後が適正といわれており借入比率又はローン比率とも呼ばれています。
債務回収比率	運営純収益(NOI)を借入金の年間返済合計額で除した数値をいいます。借入金返還余裕率とも呼ばれてます。運営純収益と借入金の年間返済合計額が等しいときには数値は1となります。1を切った場合には、ローン返済が出来なくなることを意味します。そのため債務回収比率が低い程リスクが高くなり、債務回収比率が高い程リスクが低くなります。英語ではDCR又はDSCR(Det Service Coverage Ratio)と呼ばれています。

不動産に関する用語

用語	説明
住戸稼働率	一般的に使われている稼働率は単純に稼働率を求めることが出来る住戸稼働率を指している場合が多いといえます。「賃貸している住戸数÷賃貸可能総戸数」で表す稼働率です。
面積稼働率	不動産証券化物件で多く使われる稼働率の表示方法です。「賃貸している住戸の合計専有面積÷賃貸可能総専有面積」で表す稼働率です。住戸タイプが異なる賃貸物件の場合、シングル向けの部屋が1室空いている場合と賃貸面積が倍以上違うファミリータイプが1室空いている場合とでは、収益性が異なります。これを正確に表示するために使われるのが面積稼働率です。
公租公課清算金	不動産にかかる固定資産税及び都市計画税は1月1日時点で所有している者が負担することになっていますが、不動産売買時の慣例で、通常物件引渡し日以降から買主が負担することになっています。その負担すべき固定資産税と都市計画税は税務的には費用化出来ず、固定資産に計上すべきものとされています。
維持管理費フィー	建物を維持管理する場合に、必要とされる消防設備点検、EV保守点検、共用部清掃などを包括的に管理する際に、必要とされる建物のハードの部分のフィーをいいます。
管理料	管理料は、主に入居者の管理や建物修繕の履歴、賃貸料の入手金管理、入居者の募集活動等を包括的に管理する際に必要とされる管理会社の報酬です。
テナント募集費用	入居者を募集するために使われる広告宣伝費を指します。近年は広告宣伝費を予め費用項目として別途確保しておかないと当初の事業収支を下回る危険性が高まります。
コンサルティング報酬	通常の媒介報酬とは異なり、様々な付加価値(詳細な市場調査や模様替え等の企画)を提供した場合に、その対価として受け取る報酬がある場合はこれに該当します。

本書に記載された内容は、法令改正や市場動向の変化により、変化又は内容が一部異なる可能性があります。本事業収支に記載されている数値は概算数値又は一般的な指標として提出するものであり、これらの数値を当社が保証するものではありません。本事業収支を基に事業をおこない、その後、損害・被害を被ったとのいかなる訴えに対しても当社は何ら責任を負いません。

本書に記載された事業への投資に対する最終判断は必ず、税理士・会計士・顧問弁護士等にご相談のうえ、必ずご自身で決定してください。

また、本書は「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく不動産鑑定評価書に代わるものではありません。