

株式会社全宅管理御中

ZZZマンション



2012年11月10日



株式会社全宅管理

ごあいさつ

時下 ますますご清栄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	Z Z Z マンション	
取得資産の種類	信託受益権	
所在地	大阪府大阪市〇〇区〇〇町1-2-3	
土地	建蔽率	80%
	容積率	200%
	用途地域	商業地域
	敷地面積	772.60㎡ 233.71坪
	所有形態	所有権
建物	竣工年月日	2007年1月16日
	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
	用途	共同住宅
	延床面積	5,480.29㎡ 1,657.79坪
	所有形態	所有権
デベロッパー	大阪不動産株式会社	
施工者	大阪建設株式会社	
現在のPM会社	大阪住宅管理株式会社	
担保設定	抵当権有	

■ 現在のテナントの概要

賃貸可能戸数	138戸	
現在の賃貸戸数	128戸	
賃貸可能面積	4,683.33㎡	1,416.71坪
現在の賃貸面積	4,329.95㎡	1,309.81坪
敷金・保証金	11,055千円	

■ 現在の稼働率

住戸稼働率	92.75%
面積稼働率	92.45%

■ 物件の特性

本物件は大阪市営地下鉄〇〇線「〇〇」駅から徒歩約6分に位置し、京阪本線との2路線が利用可能です。中心商業エリアへは電車で約10分程度でアクセス出来ます。本物件周辺の概ね徒歩5分程度の場所にコンビニ、金融機関等が見られ、生活利便性についても良好です。本物件の需要層はビジネスマンや法人需要者層が中心となるものと思われます。

■ 物件の特記事項

本物件は確認済証、境界確定がされており、建築基準法に抵触する違法造作等はなく、物理的な投資の要件を満たしています。

■ 本物件の取得検討価格

1,970,000 千円

※消費税含まず

2,046,288 千円

※消費税込(参考価格)

76,288 千円(消費税)

■ 本物件取得時の実質利回り(NOI利回り)

5.37%

【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)

4.12%

【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)

112,584 千円

■ その他の重要指標

指標	数値	計算式等
物件価格(税抜)	1,970,000千円	
諸経費	119,944千円	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)	2,089,944千円	
改修工事(税抜)	5,000千円	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)	2,094,944千円	
自己資金	889,944千円	物件を購入するために用意できる手許資金
借入金	1,205,000千円	金融機関から借り入れるお金
ローン比率(LTV)	61.17%	ローン額÷税抜き物件価格
債務回収比率(DCR)	1.48	運営純収益÷借入金返済額(ADS)
自己資金回収年数	24.6年	総額自己資金÷(税引き前剰余金+長期修繕積立金)
物件価格NOI利回り	5.71%	運営純収益(NOI)÷税抜き物件価格
表面利回り(参考値)	7.47%	運営収益÷税抜き物件価格
満室想定利回り(参考値)	7.89%	総潜在収入÷税抜き物件価格
運営収益	147,088千円	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	155,376千円	100%稼働した場合の収入合計。運営費用は考慮せず。
運営純収益	112,584千円	
一時金の運用益	11千円	敷金等預り金の運用益
資本的支出	5,000千円	物件の価値を高めたり、耐久性を向上させる改良工事
純収益	107,595千円	運営純収益+一時金の運用益-資本的支出

■ 物件購入に関する見解

本物件は立地条件もよく、物件も適切に管理されています。但し、宅配ボックスが欲しいとの要望がテナントから出ており、テナントの属性からも宅配ボックスは必要と判断します。

■ 改修工事の内容と効果

エントランス右側部分には十分なスペースがあるためにここに設置します。また、物件により高級感を出すために、共用部分3か所に絵を飾ります。

■ 改修工事費

5,000 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	1,970,000 千円	自己資金	966,231 千円
諸経費	119,944 千円	借入金	1,205,000 千円
改修工事費	5,000 千円		千円
消費税	76,288 千円		千円
総事業費	2,171,231 千円	総調達資金	2,171,231 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

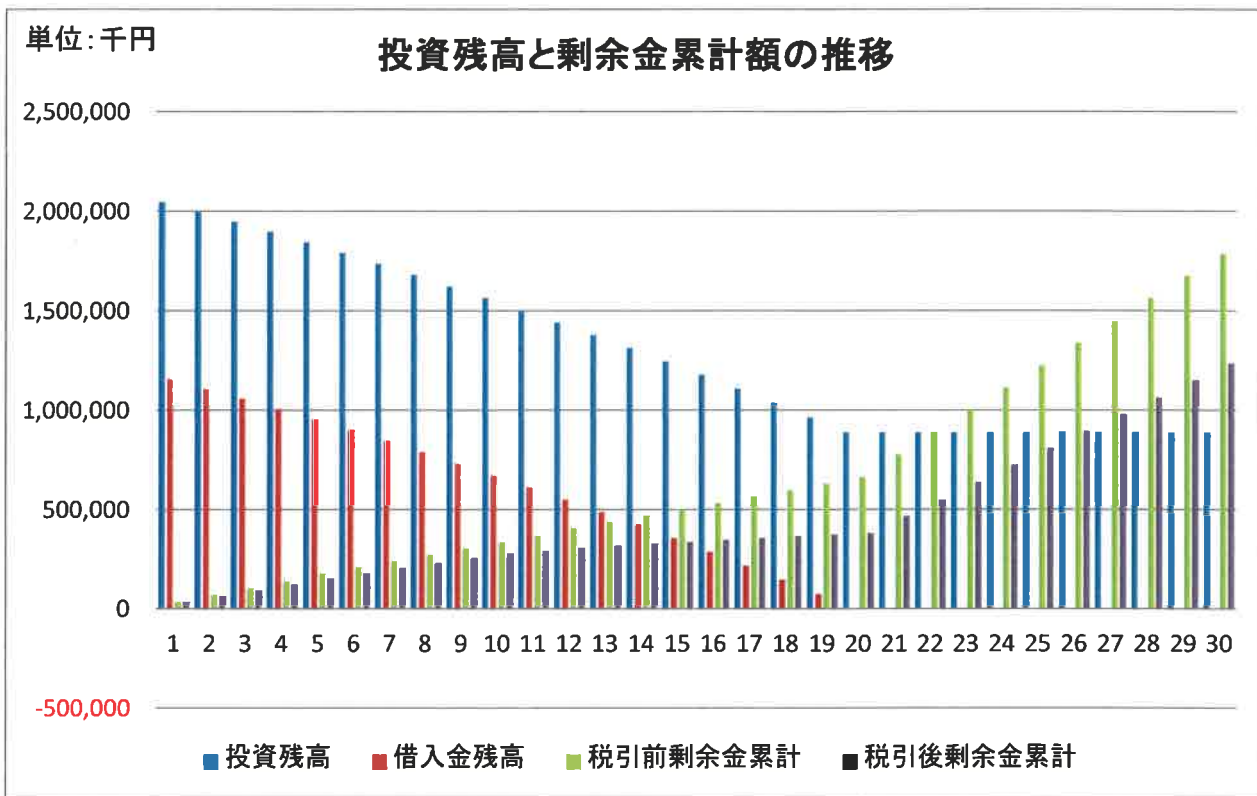
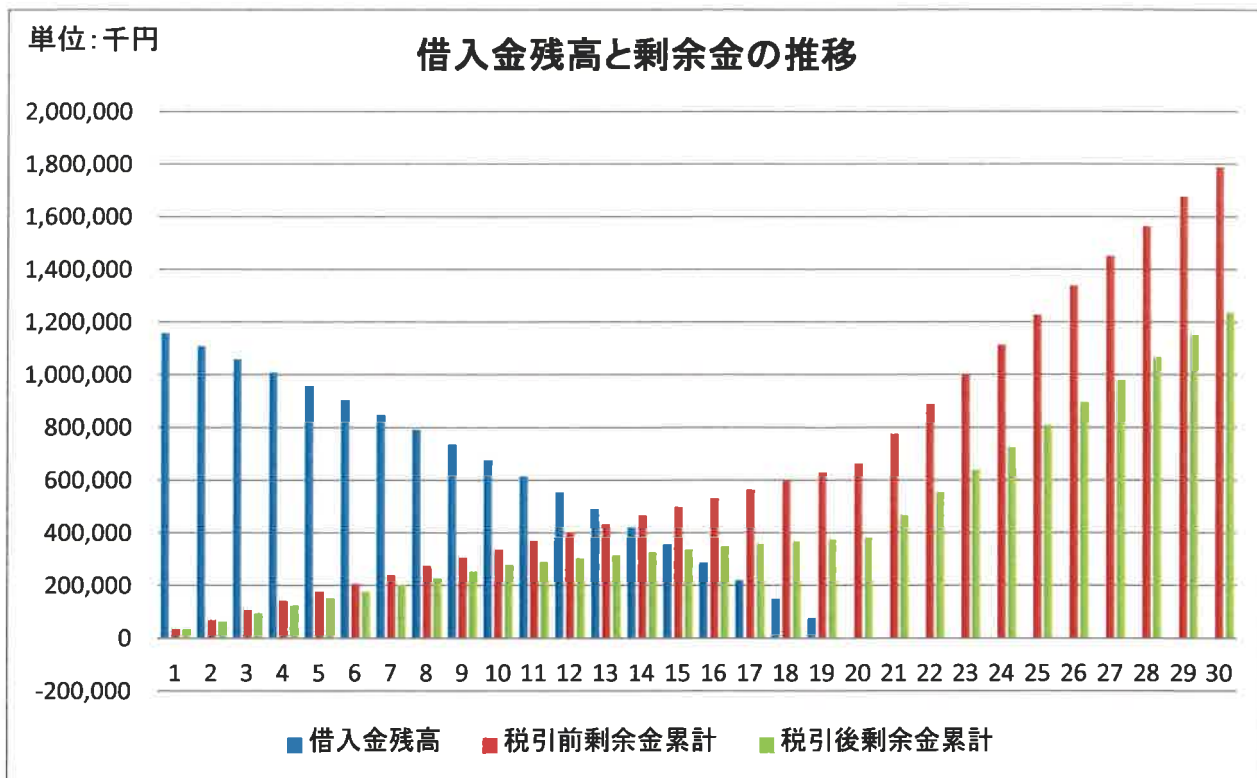
項目	金額	項目	金額
物件価格	1,970,000 千円	改修工事費	5,000 千円
建物消費税額	76,288 千円	改修費も含んだ総額	2,171,231 千円
税込物件価格	2,046,288 千円		
不動産取得税	18,165 千円		
登録免許税	13,665 千円		
抵当権設定費用	4,800 千円		
融資手数料	6,000 千円		
司法書士報酬	500 千円		
印紙代	760 千円		
媒介報酬	59,160 千円		
公租公課清算金	7,044 千円		
コンサルティング報酬	0 千円		
その他予備費用	9,850 千円		
初期投資額合計	2,166,231 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

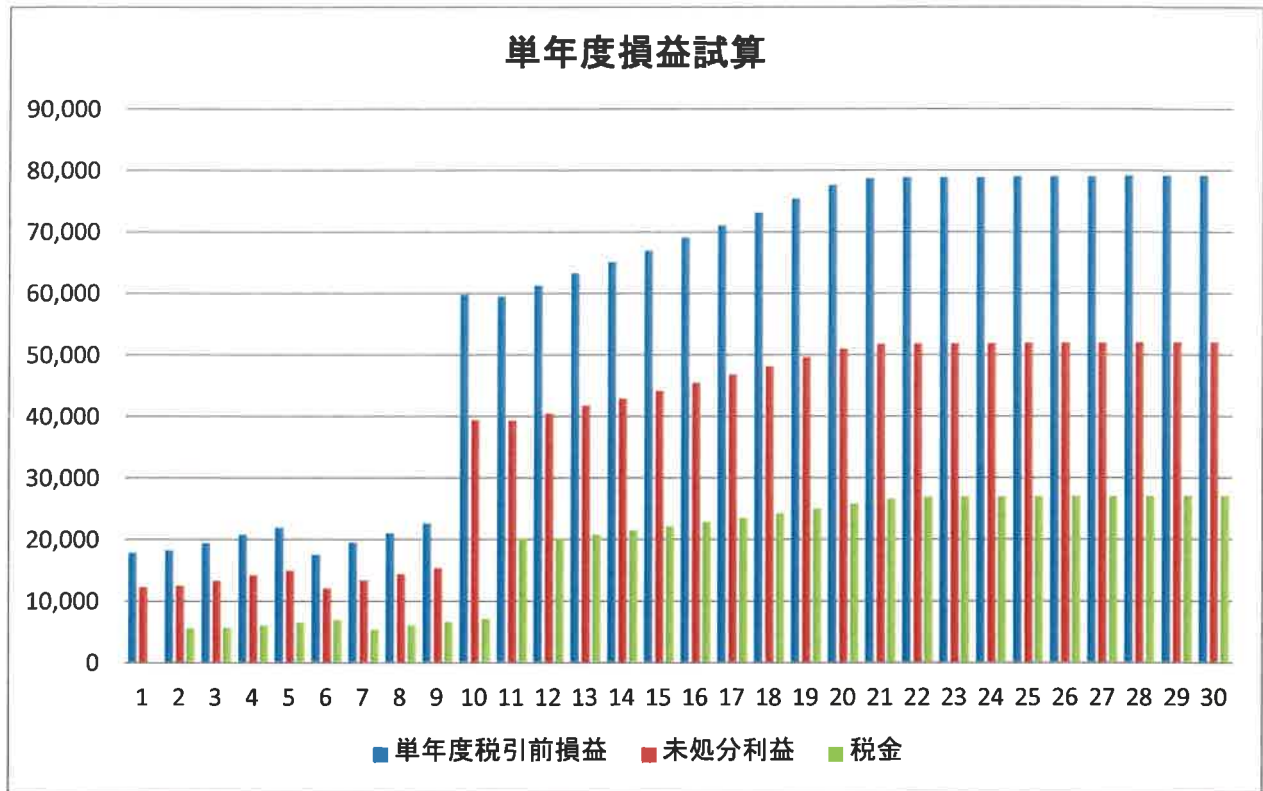
項目	数値等	項目	数値等
借入金	1,205,000 千円	借入年数	20 年
金利タイプ	元利均等支払	金利	2.40%
ローン比率	61.17%	債務回収比率	1.48

※5年間は固定金利とし6年目に金利を 3.00% 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想定公示価格として試算しました。

◆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	444,245 千円
建物代	1,525,755 千円
合計	1,970,000 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	1,525,755 千円
印紙代(建物分)	279 千円
媒介報酬(建物分)	45,819 千円
公租公課(建物分)	6,204 千円
コンサルティング費用	0 千円
予備費	9,850 千円
建物取得資産	1,587,907 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	1,270,325 千円
設備価格	317,581 千円
合計	1,587,907 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)	89.0 千円	～	93.0 千円
賃料水準(平均坪単価)	8.7 千円	～	9.0 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
プロシード北浜	87.0 千円	87.0 千円
ブラウド北浜	9.3 千円	9.0 千円
リバーレジデンス北浜	9.0 千円	8.8 千円
パークテラス北浜	8.9 千円	8.8 千円

上記内容を勘案し、本物件の賃料設定は 平均家賃

91.0 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	100 千円	1,200 千円
EV保守点検	30 千円	360 千円
消防設備点検	30 千円	360 千円
自家用電気工作物	15 千円	180 千円
受水槽点検	13 千円	156 千円
給排水設備メンテナンス	15 千円	180 千円
共用部警備費	12 千円	144 千円
宅配ボックス維持費	10 千円	120 千円
植栽剪定	20 千円	240 千円
管理人(外注費)	0 千円	0 千円
定期清掃(月割)	21 千円	252 千円
自動ドアメンテナンス	10 千円	120 千円
管球類の交換	10 千円	120 千円
その他	10 千円	120 千円
	千円	千円
	千円	千円
	千円	千円
維持管理費小計	296 千円	3,552 千円
BMフィー	0 千円	0 千円
① 維持管理費計	296 千円	3,552 千円
② 水道光熱費	212 千円	2,549 千円
③ 修繕費	336 千円	4,030 千円
④ プロパティマネジメントフィー	417 千円	5,001 千円
⑤ テナント募集費用等	417 千円	5,001 千円
⑥ 公租公課	724 千円	8,687 千円
⑦ 地代	600 千円	7,200 千円
⑧ 損害保険料等	19 千円	224 千円
⑨ その他費用	237 千円	2,849 千円
運営費用	3,258 千円	39,093 千円

写真1



エントランス

写真2



物件からの眺望

写真3



エントランス

写真4



外観

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	収益物件の利回りに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、それに応じたリスクプ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。
ターミナルキャップ レート (最終還元利回り)	不動産を将来売却する場合に想定する売却想定時のキャップレートをいいます。数年後の売却時に市場が求める利回り(キャップレート)は予測が難しいため、インフレやデフレが起きず、更に物件の価値を高めるリニューアル工事等を何も行わない場合には、購入時のキャップレートよりも少々高めのキャップレートを想定するケースが多いといえます。逆に物件の価値を高めるリニューアル工事等を行い、賃料アップや空室率が改善された場合にはターミナルキャップレートは購入時よりも低めに設定される。すなわち売却金額が高くなるように設定されるケースが多いといえます。但し、将来のことは誰にもわからないため、このターミナルキャップレートを低めに設定し過ぎたシミュレーションを行い、売却時期がリーマンショックの様な不動産不況と重なると、不動産事業が破綻する危険性が高まります。

本事業収支で使われている用語の説明

割引率	<p>お金やキャッシュフローを割り引くパーセンテージをいいます。お金には金利がつきますが、割引率は将来受け取るであろうお金の価値をさげることにより計算します。通常、安全性の高い長期国債等の利回りを基礎として計算します。</p> <p>例えば大手企業は退職給付債務の運用に際しては割引率を4%～5%前後に設定しています。投資判断において最低限必要な投資利回りであることからハードル・レートとも呼ばれています。</p>
IRR (内部収益率)	<p>キャプレートが単年度の利回りを図る指標であるのに対して、IRRは複数年度の複利の収益率を図る指標です。将来のキャッシュフローの現在価値の合計額が初期投資額と等しくなる割引率をいいます。NPV(正味現在価値)と併用され、NPV=0の場合、過不足なく期待通りの投資利回りが達成されたことを示します。NPV>0以上であった場合には、想定よりも多くの収益が得られ、逆にNPV<0以下であった場合には、投資判断は不可となります。</p>

収益に関する用語

用語	説明
総潜在収入 (GPI)	<p>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。総潜在収入は英語ではGPI(Gross Potential Income)と呼ばれています。</p>
運営収益(EGI)	<p>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。但し、弊社では一般的に築年数が経過すれば老朽化による家賃の下落が想定出来ますので、築年数に応じた家賃変動損失の入力を可能としています。インフレや経済が活性化した場合の家賃の上昇についても、入力可能です。運営収益は実効総収入とも呼ばれます。英語ではEGI(Effective Gross Income)と呼ばれます。</p>
運営純収益 (NOI)	<p>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)、プロパティマネジメントフィー(PMフィー)、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)と呼ばれるため、運営純収益を基本として求める純投資利回りは、不動産証券化の世界ではNOI利回りと呼ばれています。純営業収入とも呼ばれます。</p>
純収益(NCF)	<p>運営純収益(NOI)に一時金の運用益を加え、資本的支出を差し引いた額を純収益といます。ネットキャッシュフロー(NCF)とも呼ばれます。</p>

投資指標に関する用語

用語	説明
ローン比率 (LTV比率)	<p>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。英語ではLTV(Loan to Value)と呼ばれています。借入比率(LTV)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。借入比率をあげることをレバレッジをあげるといいます。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。一般的にローン比率は物件価格の70%前後が適正といわれています。この指標は借入比率とも呼ばれています。</p>

本事業収支で使われている用語の説明

債務回収比率 (DSCR)	運営純収益 (NOI) を借入金の年間返済合計額 (ADS) 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います。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は低くなります。英語ではDCR又はDSCR (Debt Service Coverage Ratio) と呼ばれています。
ADS	借入金の年間の元利 (元金 + 支払利息) 返済合計額のことをいいます。英語で Annual Debt Service というため、英語の頭文字をとって ADS と呼ばれています。
NPV (正味現在価値)	将来の全てのキャッシュフローの現在価値の合計額から初期投資額を控除した額をいいます。一般に物件に対する期待を達成する投資であるか否かについて判断する指標として使われます。IRRの説明と合わせてご覧ください。
自己資金回収年数	投資した自己資金を回収するのに何年かかるかを示します。(税引き前)
投資総額回収年数	借入金を含む投資に要した総額を回収するのに何年かかるかを示します。(税引き前)
投資総額 ÷ NOI	物件を全額現金で購入した場合に単純に何年でもとが取れるかを示します。本提案書では改修工事を含めた総投資額を当初から6年間のNOIの平均値で除して計算しています。

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。
BM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。
PMフィー	プロパティマネジメントフィーと呼ばれるもので、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。
信託受益権	不動産証券化で多用される仕組みです。信託とは財産権を移転する形を取って、財産の管理・運用・処分を他人に任せることをいいます。管理・運用を任せる側が委任者。管理・運営を任される側が受任者であり、管理・運営による収益を受け取る権利を信託受益権といいます。受任者は信託銀行が大多数を占めています。信託受益権は流通コストの削減 (不動産取得税の免除と登録免許税の軽減) と、事業の自由度を確保する手段として許可や様々な規制がある不動産特定共同事業法の適用を回避するために多くのファンドが利用している仕組みです。

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。