

徳川家康様

(仮称)分譲マンション多摩センター



2013年10月25日



株式会社全宅管理

2013年10月25日作成

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

※税制等に関する内容は平成25年12月末日時点の内容で作成しています。

2013年10月25日作成

物件概要(参考)

物件の名称	(仮称)分譲マンション多摩センター	
所在地	東京都多摩市下落合〇〇	
交通(最寄駅)	京王相模原線並びに小田急唐木田線「多摩センター駅」	
交通(距離)	徒歩5分	
土地の所有形態	定期借地権	
建物	竣工年月日	2000年3月1日
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地上12階建て
	総戸数	200戸
デベロッパー	日本デベロップメント株式会社	
施工者	大手建設	
現在の管理会社	富士山ハウジング	

■ 専有部分の概要

部屋番号	702号室		
部屋のタイプ	ファミリータイプ		
専有面積	75.00㎡	22.69坪	(壁芯面積)
バルコニー面積	15.00㎡	4.54坪	
月額管理費※1	12千円		
月額長期修繕積立金※1	5千円		
月額地代※2	0千円		
部屋の現況	所有者が入居中		
現在の賃料※3	125千円		
敷金※3	210千円		

※1 月額管理費と長期修繕積立金は現在の金額です。

※2 借地権付き分譲マンションの場合のみ記載します。

※3 現在の賃料(共益費込)と敷金は賃貸中の場合にのみ記載しています。

■ 物件の特性

本物件は京王相模原線及び小田急唐木田線の「多摩センター駅」から徒歩5分の立地にあります。駅から徒歩5分圏内の立地にありながら大きな公園が近くにくつもあり、駅前にはココリア多摩センターをはじめ、多くの商業施設があります。またキティで有名なサンリオピューロランドもすぐ近くにあり、子供を育てるには快適な環境といえます。本物件は7階部分に位置した南向きの住戸であり、見晴らしも良い物件です。

■ 物件の特記事項

本物件は現在のオーナーが4年前に新しい家を購入してから賃貸に回している物件です。来月には現在の入居者が退去する予定です。

2013年10月25日作成

取得価格と利回り

項目	投資指標
取得予定価格(税抜き)	24,000 千円
取得予定価格(税込)	25,153 千円
100%稼働想定表面利回り	7.00 %
表面利回り	6.58 %
運営純収益(NOI)利回り	5.05 %

坪単価 1,058千円
㎡単価 320千円

消費税額 1,153千円

※ 100%稼働想定利回りは「100%稼働想定之年額収入÷税抜取得価格」で計算しています。

※ 表面利回りは「年額実効総収入÷税抜取得価格」で計算しています。

※ 年額実効総収入とは空室損、貸倒損失を除いた収入です。

※ 運営純収益(NOI)利回りは「NOI÷税抜取得価格」で計算しています。

※ 税抜き取得価格には取得にかかる諸経費は含まれていません。

※ 改修工事費を行った場合の費用は取得予定価格に含まれていません。

年間収入と支出

項目	金額
年間総収入	1,680 千円
空室損・貸倒れ損失	101 千円
実効総収入(運営収益)	1,579 千円
運営費用	367 千円
運営純収益(NOI)	1,212 千円
年間ローン返済額	571 千円
税引き前手取り額	641 千円

月額賃料 140千円

空室率 5.0%

貸倒損失率 1.0%

※ 上記数値は購入初年度の金額を想定しています。

※ 空室損・貸倒れ損失は長期保有した場合の平均料率から試算しています。

※ 実効総収入から管理費や修繕積立金等の運営費を差し引いた額が運営純収益です。

※ 共益費収入がある場合には、上記月額賃料に共益費収入が含まれます。

2013年10月25日作成

購入時の借入条件

項目	金額
税抜物件価格※	24,000 千円
改修工事費	700 千円
改修工事費を含む総投資額	24,700 千円
ローン額	12,700 千円
支払年数	30 年
金利	2.10 %
支払方法	元利均等支払
月額返済額(初回)	48 千円
年間返済額(初年度)※	571 千円
借入比率	51.42 %
債務回収比率(DCR)※	2.12
Margin of Safety(MOS)※	641 千円

※ 5年間は固定金利とし6年目に金利を 3.00% とします。

※ 借入比率は「総投資額」で計算しています。

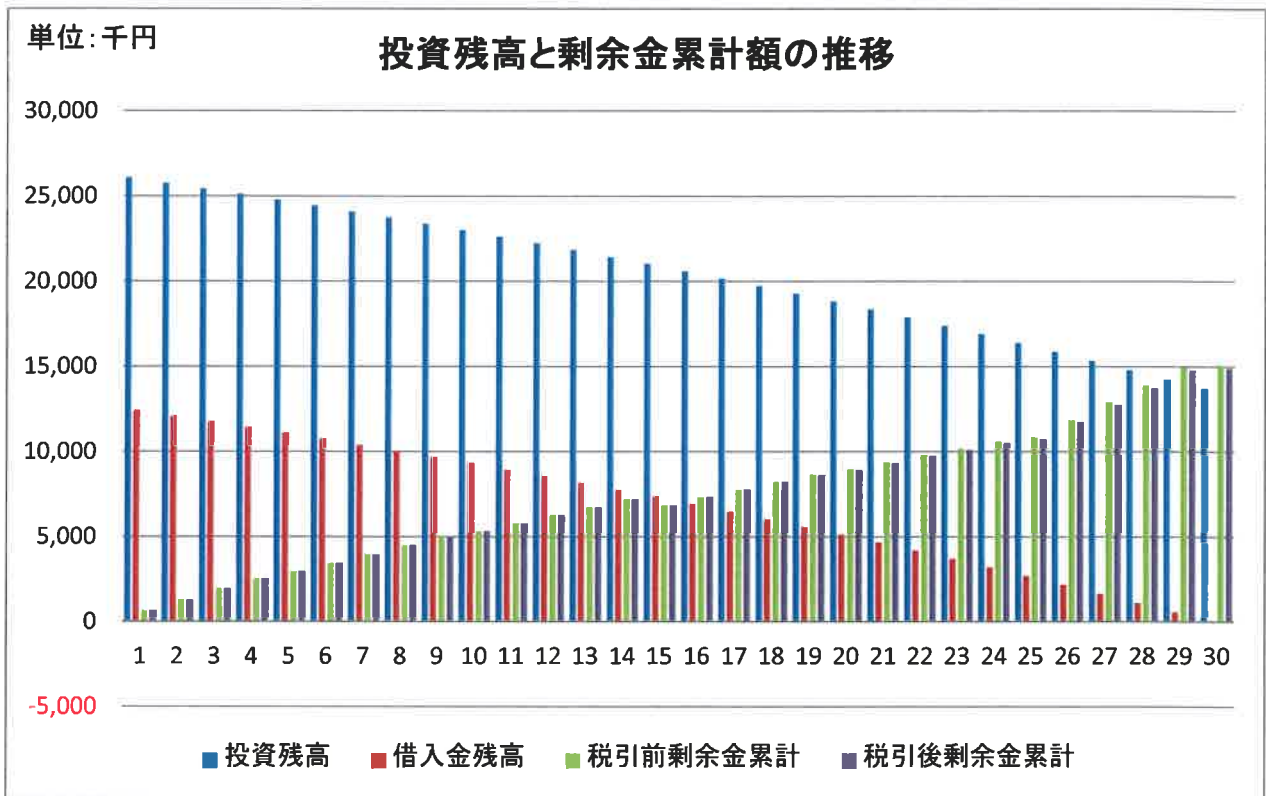
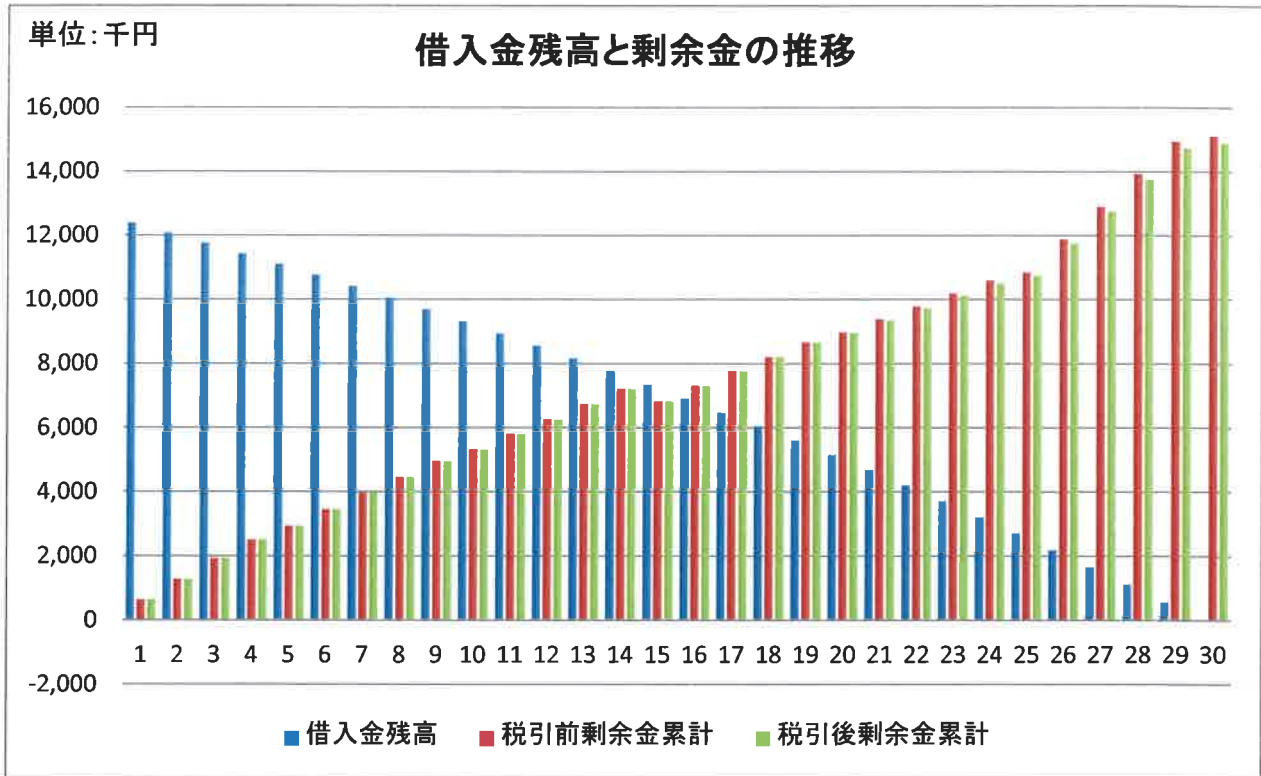
※ 元金均等支払を選択した場合には2年以降の返済額が減少していきます。

※ 債務回収比率(DCR)とは「運営純収益÷年間返済額」で求めたもので支払の余裕率を示します。

※ MOSは支払の余裕度を金額で示したもので「運営純収益-年間返済額」で求めます。

※ 購入時の諸費用は別途自己資金で賄うものとします。

借入金等の推移



※投資残高とは「借入金＋自己資金」です。

2013年10月25日作成

収益性簡易診断書

判断指標	希望値	本物件	差	投資判断
税抜物件価格※	25,000千円	24,700千円	300千円	適
100%稼働想定表面利回り	6.00%	6.80%	0.80%	適
借入比率	52%	51%	-1%	要検討
自己資金	12,000千円	12,000千円	0千円	適
自己資金利回り	5.00%	5.34%	0.34%	適
債務回収比率(DCR)	1.20	2.12	0.92	適

- ※収益性の判断では改修工事を行った場合には税抜物件価格に改修工事費を含めて計算しています。
 ※上記理由により、前述している100%稼働想定表面利回りの利率よりも低く表示される場合があります。
 ※希望値の税抜物件価格は収益還元法(年間収入÷100%稼働想定表面利回り)で自動計算しています。
 ※借入比率は自己資金以上に借入れが出来た場合を基準以上とします。
 ※債務回収比率は1.2~1.5が通常といわれており1.2を希望値として固定しています。
 ※自己資金の希望値は買主様をご用意可能な自己資金(現金)の額です。
 ※利回り計算に購入諸費用は含めて計算していません。

■ その他の判断指標

判断指標	希望条件	本物件	判断
最寄駅からの距離	徒歩5分以内	徒歩5分	適
築年数	築10年以内	築13年	要検討

■ お客様の借入条件と自己資金の目標利回りから求める最低物件投資利回り

判断指標	最低目標利回り	本物件	判断
Mortgage Equity Analysis	4.74%	4.91%	適

- ※借入能力(金利や借入比率等の借入条件)と投資した現金の要求利回りを元に計算しています。
 ※ここでは借入条件は同一なので投資した現金に求める利回りの違いで差が出ます。

2013年10月25日作成

改修工事について

■ 物件購入に関する見解

キッチンの汚れが目立ちます。またクロスは古臭く、一部で擦り切れも発生しています。

■ 改修工事の内容と効果

キッチンのガスコンロと換気扇を最新の物に入れ替え、クロスを全て貼りかえます。

■ 改修工事費

700 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。

事業資金と諸費用

■ 事業資金と資金調達

項目	金額	項目	金額
物件価格	24,000 千円	自己資金	14,844 千円
諸経費	1,692 千円	借入金	12,700 千円
改修工事費	700 千円		千円
消費税	1,153 千円		千円
総事業費	27,544 千円	総調達資金	27,544 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。

※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	24,000 千円	改修工事費	700 千円
建物消費税額	1,153 千円	改修費も含んだ総額	27,544 千円
税込物件価格	25,153 千円		
不動産取得税	223 千円		
登録免許税	150 千円		
抵当権設定費用	48 千円		
融資手数料	60 千円		
司法書士報酬	150 千円		
印紙代	35 千円		
媒介報酬	780 千円		
公租公課清算金	6 千円		
その他予備費用	240 千円		
初期投資額合計	26,844 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。

資産の振り分け

本物件の土地と建物の按分については固定資産税評価額で按分して試算しました。

◆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	950 千円
建物代	23,050 千円
合計	24,000 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	23,050 千円
印紙代(建物分)	14 千円
媒介報酬(建物分)	749 千円
公租公課(建物分)	4 千円
予備費	240 千円
建物取得資産	24,058 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	19,246 千円
設備価格	4,812 千円
合計	24,058 千円

類似物件

◆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(月額家賃)	95.0 千円	～	120.0 千円

◆本物件周辺エリア内で類似する物件の概要は下記の通りです。

物件名称	月額賃料	税抜想定価格	想定表面利回り
ライオンズ多摩センター	110.0 千円	23,800 千円	5.55%
サンクタス多摩センター	100.0 千円	24,000 千円	5.00%
パークハウス多摩センター	115.0 千円	25,000 千円	5.52%
平均値	108.3 千円	24,267 千円	5.36%

※月額賃料には共益費も含まれています。

※表面利回りは100%稼働想定表面利回りです。

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
100%稼働想定 表面利回り	収益物件の利回りによく使われる指標です。「満室想定の間年収入÷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。
運営純収益 (NOI)利回り	「実質利回り」「ネット利回り」、「NOI利回り」、「純投資利回り」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。
自己資金利回り (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。

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言われています。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(DCR)	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。
Margin of Safety (MOS)	債務回収比率(DCR)は支払の余裕度を率で示すものですが、MOSは支払の余裕度を金額で示したもので、「運営純収益-年間返済額」で求めます。簡単に言えばローン支払いをする場合の損益分岐点です。マイナスになった場合は返済金の一部又は全額が返せなくなります。
Margin Equity Analysis (MEA)	日本語で言えば抵当自己資本分析といえます。自己資金に求める最低必要利回りと借入れたお金の割合と金利によって、購入する物件の最低必要利回りを計算する方法です。計算式は「(年間負債支払額(ADS))÷ローン額×LTV比率+(自己資金最低必要利回り×(1-LTV比率))」です。

不動産に関する用語

用語	説明
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。
管理費	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。分譲マンションを管理する管理会社に支払われるものです。専有面積の広さで負担金額が変わります。
長期修繕積立金	建物が将来的に老朽化した場合に行う大規模修繕工事のために毎月一定額を積み立てるお金です。これも専有面積の広さで負担額が変わります。新築時は、デベロッパーが物件を売りやすいように安く設定している場合が多く、築年数が経過すると高くなるのが一般的です。金額の変更には管理費と同様に管理組合の決議が必要です。

本事業収支で使われている用語の説明

賃貸管理費用

主に入居者の管理と入居状況履歴や専有部分の修繕履歴、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。

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。