

投資分析書

●●マンション

Asset Consulting & Innovation

株式会社 エーシーアイ

名古屋市中区栄三丁目2番3号

名古屋日興証券ビル4階

TEL:052-269-8474

FAX:052-269-8475

E-mail: info@acicorp-group.com

目 次

	項目別	項目種類	ページ数
1	分析結果		1 ~
1-1	インカムキャッシュフロー	・ 事業計画書	◎ 1
		<ul style="list-style-type: none"> 物件概要／購入価格 土地価格／建物価格 表面利回り／実質利回り／期待収益率 資金条件／空室率／金利変動 賃料変動／物件価格変動 満室収入／空室等／実効収入／運営費 純収益／ローン返済／税引前キャッシュフロー ローン利息／減価償却費／課税所得 税引後キャッシュフロー／各キャッシュフロー累計 借入償還余裕率／損益分岐入居率 	
1-2	初期分析結果	・ 物件購入時における 投資有効性／資金運用性 事業健全性&安定性を分析	○ 3
		<ul style="list-style-type: none"> 投資収益率／ローン定数／自己資本配当率 バリュエーション分析／借入金割合 借入償還余裕率／損益分岐入居率 	

	項目別	項目種類	ページ数	
1-3	経年分析結果	<ul style="list-style-type: none"> 保有運営～売却時における 投資有効性／資金運用性 事業健全性&安定性を分析 	◎	3
		<ul style="list-style-type: none"> 投資収益率／ROE定数／自己資本配当率 バリュ分析／借入金割合 借入償還余裕率／損益分岐入居率 内部収益率／正味現在価値 税引前&税引後キャッシュフロー累計 		
1-4	売却指標	<ul style="list-style-type: none"> 想定売却時における 売却価格&キャッシュフローを算定 	○	3
		<ul style="list-style-type: none"> 税引前キャッシュフロー／税引後キャッシュフロー 売却価格指標／総還元利回り指標 		
1-5	用語説明	<ul style="list-style-type: none"> 分析に使用する 各投資指標の用語説明 		4
2	諸費用計算	.....		5～
2-1	購入諸費用	<ul style="list-style-type: none"> 購入時にかかる諸費用の明細 	○	5
		<ul style="list-style-type: none"> 仲介手数料／印紙税／不動産取得税 登録免許税／ローン関連費用／火災保険料 		
		<ul style="list-style-type: none"> 取得価格／必要経費指標 減価償却費計上／期間按分計上 	○	5

	項目別	項目種類	ページ数
2-2	運営費	<ul style="list-style-type: none"> 保有時にかかる運営費用の明細 <ul style="list-style-type: none"> 管理委託費／維持管理費 固定資産税／都市計画税 水道光熱費／修繕費／原状回復費 広告宣伝費／損害保険料／その他 	◎ 6
2-3	売却費用	<ul style="list-style-type: none"> 売却時にかかる売却費用の明細 <ul style="list-style-type: none"> 仲介手数料／印紙税 登録免許税／その他 	○ 6
2-4	税額計算	<ul style="list-style-type: none"> 物件取得時にかかる税額の明細 <ul style="list-style-type: none"> 不動産取得税／登録免許税 物件保有時にかかる税額の明細 <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税／都市計画税 償却資産税 	○ 7 ○ 7
3	空室率	.....	8～
3-1	初年度の空室率算定	<ul style="list-style-type: none"> 取得から満室稼働までの空室率算定 <ul style="list-style-type: none"> 年次空室率／月次換算 ※空室金額／空室戸数／空室日数 	◎ 8

	項目別	項目種類	ページ数
3-2	保有時の空室率算定	◎	8
	<ul style="list-style-type: none"> 保有運営時の空室率算定 <ul style="list-style-type: none"> 年次空室率／月次換算 ※空室金額／空室戸数／空室日数 ※退去戸数／入居戸数 		
4	賃料変動		9～
4-1	保有時の賃料変動算定	◎	9
	<ul style="list-style-type: none"> 保有運営時の賃料変動算定 <ul style="list-style-type: none"> 年次賃料変動額／月次賃料変動額 戸数換算賃料変動額 		
5	ローン返済		10～
5-1	ローン返済表 (土地／建物) (金利変動)	○	10～
	<ul style="list-style-type: none"> ローン返済額の明細(金利変動) <ul style="list-style-type: none"> ローン返済額／ローン残高 元金相当額／利息相当額 		
6	減価償却費		12～
6-1	保有時の減価償却費	○	12
	<ul style="list-style-type: none"> 経年時の減価償却費明細 <ul style="list-style-type: none"> 建物／建物付属設備 定額法／定率法／償却率／保証率 法定耐用年数／残存耐用年数 		

	項目別	項目種類	ページ数
7	最適保有期間	.....	14 ~
7-1	賃料変動時	・ 賃料変動における 最適保有期間の算定	○ 14
7-2	物件価格変動時	・ 物件価格変動における 最適保有期間の算定	○ 15
7-3	賃料／金利 物件価格変動時	・ 賃料／金利／物件価格変動における 最適保有期間の算定	● 16
8	長期指標	.....	17 ~
8-1	税引前キャッシュフロー	・ 税引前キャッシュフローの経年変動算定	○ 17
8-2	税引後キャッシュフロー	・ 税引後キャッシュフローの経年変動算定	○ 17
8-3	税引前キャッシュフロー累計	・ 税引前キャッシュフロー累計の経年変動算定	○ 18
8-4	税引後キャッシュフロー累計	・ 税引後キャッシュフロー累計の経年変動算定	○ 18
8-5	借入償還余裕率	・ ローン返済額に対する 純収益割合の経年変動を算定	○ 19
8-6	レバレッジ分析	・ 保有運営時の 自己資本の投資効率を算定	◎ 20
8-7	損益分岐入居率	・ 満室収入に対する ローン返済額と運営費の経年変動を算定	○ 21
8-8	借入金割合	・ 物件価格に対する 借入金割合の経年変動を算定	○ 22

	項目別	項目種類	ページ数
9	購入価格指標	.....	23 ~
9-1	購入価格判断	<ul style="list-style-type: none"> 保有運営 & 売却時の収益から購入時の適切な価格を算定 	● 23
10	各指標	.....	25 ~
10-1	公示価格	<ul style="list-style-type: none"> 公示価格の経年変動指標 	○ 25
10-2	基準地価格	<ul style="list-style-type: none"> 基準地価格の経年変動指標 	○ 26
11	市場調査報告書	.....	別添
12	レントロール	.....	別添
13	スタッキング	.....	別添