

# 土地活用分析書

〇〇マンション

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

	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"> <li>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&amp;安定性を分析</li> </ul>	◎	3
		投資収益率／D-S定数／自己資本配当率 バレージ分析／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"> <li>想定売却時における 売却価格&amp;キャッシュフローを算定</li> </ul>	○	3
		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"> <li>分析に使用する 各投資指標の用語説明</li> </ul>		4
2	諸費用計算	.....		5～
2-1	建物諸費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設時にかかる諸費用の明細</li> </ul>	○	5
		登録免許税／不動産取得税／印紙税 D-S関連費用／つなぎ利息／火災保険料 設計監理料／各種調査費／外構造成費 他		
		取得価格／必要経費指標	○	5

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

	項目別	項目種類	ページ数
3-2	保有時の空室率算定	・ 保有運営時の空室率算定	◎ 8
		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	・ 保有運営時の賃料変動算定	◎ 9
		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 (金利変動)	・ ローン返済額の明細(金利変動)	○ 10
		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	.....	11～
6-1	保有時の 減価償却費	・ 経年時の減価償却費明細	○ 11
		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	.....	13 ~
7-1	賃料変動時	・ 賃料変動における 最適保有期間の算定	○ 13
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	○ 14
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	● 15
8	長期指標	.....	16 ~
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	○ 16
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	○ 16
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	○ 17
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	○ 17
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	○ 18
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	◎ 19
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	○ 20
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	○ 21

	項目別	項目種類	ページ数
9	各指標	.....	22 ～
9-1	公示価格	・ 公示価格の経年変動指標 ○	22
9-2	基準地価格	・ 基準地価格の経年変動指標 ○	23
10	市場調査報告書	.....	別添
11	レントロール	.....	別添
12	スタッキング	.....	別添