

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

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"> ・ 事業計画書 <ul style="list-style-type: none"> 物件概要／建設費／外構費 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
1-2	初期分析結果 <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件取得時における <ul style="list-style-type: none"> 投資有効性／資金運用性 事業健全性&安定性を分析 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 	○	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"> 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
		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"> 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
		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	建物諸費用	<ul style="list-style-type: none"> 建設時にかかる諸費用の明細 	○	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"> 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 	○ 7 ○ 7
3	空室率	.....	8～
3-1	初年度の空室率算定	<ul style="list-style-type: none"> 竣工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(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	.....	11～
6-1	保有時の減価償却費	○	11
	<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		13～
7-1	賃料変動時	○	13
7-2	物件価格変動時	○	14
7-3	賃料／金利 物件価格変動時	●	15
8	長期指標		16～
8-1	税引前キャッシュフロー	○	16
8-2	税引後キャッシュフロー	○	16
8-3	税引前キャッシュフロー累計	○	17
8-4	税引後キャッシュフロー累計	○	17
8-5	借入償還余裕率	○	18
8-6	レバレッジ分析	◎	19
8-7	損益分岐入居率	○	20
8-8	借入金割合	○	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