

土地活用分析編

懸念事項

老朽化した借家を解体し、RCマンション建設予定。
ファミリータイプを考えている。

- ・ ファミリー需要あるか？
- ・ 間取りは2LDKにするか？3LDKにするか？

市場調査 報告書より

		地域特性	
人口増減は？	⇔	減少 ×	人口減少
・ 自然増減	⇔	減少 ×	
・ 社会増減	⇔	減少 ×	
社会増減月は？	⇔	増加:4月最多。9・10月にも分散 減少:3月最多。2・6・7月にも分散	
世帯増減は？			
・ 単身世帯	⇔	増加 ○	単身と2～3人世帯は増加
・ 2～3人世帯	⇔	増加 ○	
・ 4人～世帯	⇔	減少 ×	
年代別増減は？			
・ 30代/40代/60代/70才～	⇔	増加 △	中高年齢者世帯が増加 若年層世帯は減少
・ ～9才/10代/20代/50代	⇔	減少 ×	
転入転出の年代別増減は？			
・ 40代	⇔	増加 △	中高年齢世代は増加 若年層世代は減少
・ 20代	⇔	減少 ×	
借家率の増減は？	⇔	減少 ×	借家率は低い地域であり 減少傾向 マンション等居住世帯は増加傾向
マンション等居住世帯の増減は？	⇔	増加 ○	
世帯増の階層は？	⇔	3～10階建に居住する世帯増加が顕著 ※3～5階建に居住する世帯割合が高い	
空室率の増減は？	⇔	減少 ○	空室率は減少傾向 ※地域比較では空室率が低い 供給数は減少傾向
新築供給の増減は？	⇔	僅少 ○	
面積別世帯数の増減は？			
・ 30～49㎡/70㎡以上	⇔	増加 ○	70㎡～居住世帯:増加 ※～29㎡の世帯割合が高い ※70～99㎡の世帯増加が多い
・ ～29㎡/50～69㎡	⇔	減少 ×	
室数別世帯数の増減は？			
・ 2室/4室	⇔	増加 ○	2室居住世帯:増加 ※1室の世帯割合が高い ※2・4室の世帯増加が多い
・ 1室/3室	⇔	減少 ×	
世帯年収帯は？	⇔	所得層:年収200万未満・1000万以上の割合が高い	
面積別の家賃帯は？			
・ 50～69㎡	⇔	最多価格帯:10～11万 最高価格:12～15万	
・ 70～99㎡	⇔	最多価格帯:15～20万 最高価格:20万～	
室数別の家賃帯は？			
・ 2室	⇔	最多価格帯:4～6万 2室:家賃6～8万の世帯が増加傾向 最高価格 :10～15万	
・ 3室	⇔	最多価格帯:6～8万 3室:家賃6～10万の世帯が増加傾向 最高価格 :15～20万	

世帯年収と家賃？	⇔	年収700～1000万が多い
・ 家賃10～15万	⇔	年収1000万～が多い
・ 家賃15～20万		
家賃と世帯主年齢？	⇔	世帯主年齢35～44才が多い
・ 家賃10～15万	⇔	世帯主年齢55～64才が多い
・ 家賃15～20万		
世帯分類と世帯主年齢？	⇔	世帯主年齢65才～が多い
・ 夫婦のみ世帯	⇔	世帯主年齢35～44才が多い
・ 両親と子供世帯		

方針判断

人口動態の観点からは、

- ・ 市内位置付けでは富裕者層の多い地区ではあるが、人口減少傾向にあり、特に男性人口減少が顕著。
- ・ 2～3人世帯は上昇傾向にあり、ファミリータイプ需要は見込まれる。
- ・ 年代別では、30～40代・60代～が増加傾向にあるが、～20代が減少傾向にあり、新婚ファミリー世帯需要は弱含み。
- ・ 空室率は減少傾向、かつ、供給減の為、新規供給のタイミングとしては良い時期である。
- ・ 3～5階建に居住する世帯割合が高い地区である。

住宅動向の観点からは、

- ・ 面積別では70㎡～世帯増加傾向にあり、2LDK・3LDKが該当する。
- ・ 室数別では2室世帯増加傾向にあり、2LDKが該当する。
- ・ 面積別家賃帯では、
50～69㎡：家賃10～11万（最多価格帯）
70～99㎡：家賃15～20万（最多価格帯）
- ・ 室数別家賃帯では、
2室：家賃6～8万の世帯増加傾向
3室：家賃6～10万の世帯増加傾向
- ・ 2LDK・3LDKともに最多価格帯よりも下層帯での世帯が増加傾向にある。
- ・ 年収・世帯主年齢・世帯分類では、
家賃10～15万：中高所得者層 & 中年世帯
家賃15～20万：高所得者層 & 高齢者世帯
にあり、家賃10～15万設定が望ましいと思われる。

上記から、

間取り：2LDK
面積：70㎡前後
家賃：10～15万前後
年齢：35～44才
分類：両親と子供世帯 をターゲットと想定。
※設計プランニングへ

懸念事項

設計事務所よりプラン図提出あり。
敷地形状から以下内容であった。収益性はどうか？

- ・ 間取り：2LDK
- ・ 面積：60.37㎡×3戸、58.38㎡×3戸
- ・ 戸数：6戸
- ・ 駐車：6台
- ・ 構造：RC造3階建て

土地活用
分析書にて

満室想定収入は？			戸当たり平均募集家賃を 10万(共込)と想定 駐車場は1.3万想定
・ 最多価格帯	⇔	10~11万	
・ 想定募集家賃等	⇔	10万想定	
空室リスクは？			※上記に市場調査報告書判断掲載
・ 地区空室率	⇔	8.57%	空室率:8.5%想定 竣工月:2月想定とし、 社会増減月および戸数加味の上、 初・次年度想定空室率より想定
・ 年間空室率	⇔	8.5%想定	
・ 初年度空室率	⇔	2.7%想定	
・ 次年度以降空室率	⇔	8.3%想定	
経年賃料変動リスクは？			※上記に市場調査報告書判断掲載
・ 年次上昇率	⇔	▲0.5%想定	経年リスク:▲0.5%想定 市場調査報告書による家賃帯 および想定募集家賃等より想定
運営費は？			※上記に市場調査報告書判断掲載
・ 管理委託費用	⇔	3%想定	賃料等想定収入および 設備仕様等に応じ試算
・ 維持管理費用	⇔	坪300円想定	
・ 水道光熱費	⇔	坪100円想定	
・ 固定資産税	⇔		開示資料状況に応じ試算 ※評価額 ※建物は想定建設費より試算
・ 都市計画税	⇔		
・ 修繕費	⇔		想定建設費より試算 ※保有期間における想定修繕費用を年次均等割
・ 原状回復費	⇔		退去想定戸数および間取り 想定賃料収入に応じ試算
・ 広告宣伝費	⇔		
・ 損害保険料	⇔		ローン条件等に応じ試算
取得時諸費用は？			
・ 建設費/設計費/登記費用	⇔		建設費・解体費・外構費等試算 ※構造・仕様・敷地状況等 各種税率および税額、ローン条件等に応じ試算
・ 各種税金/ローン関連費用	⇔		
・ 解体費/地質調査費 ・ 近隣対策費/外構費 など	⇔		
借入額/ローン返済額は？			
・ 借入額	⇔		積算価格/収益還元価格/構造/ ローン条件に応じ試算(金利改定試算含む)
・ 借入期間	⇔		
・ つなぎ利息/ローン返済額	⇔		
減価償却費は？			
・ 減価償却費	⇔		構造/耐用年数/取得価格/ 償却方法等に応じ試算 ※建物・付属設備別
保有運営期間は？			
・ 保有運営期間	⇔		不動産運営や売却により 将来想定されるキャッシュフローから 最適な保有運営期間を算出

1回目
分析

土地活用分析(初期)			
・ 投資収益率(ROI)	⇔	4.97%	借入金によるレバレッジ効果あり ※ROI > K%、ROE > ROI
・ ローン定数(K%)	⇔	4.44%	
・ 自己資本配当率(ROE)	⇔	9.56%	注意 ※DSCR < 1.3、BER > 70%
・ 借入金償還余裕率(DSCR)	⇔	1.25	
・ 損益分岐入居率(BER)	⇔	80.64%	
土地活用分析(保有期間:30年)			
・ 内部収益率税引前(BTIRR)	⇔	11.39%	投資価値あり ※BTIRR > 期待収益率、NPV > 0
・ 期待収益率	⇔	7.00%	
・ 正味現在価値(NPV)	⇔	6,817,960	

方針判断

収益性の観点からは、一部指標において注意あり。との結果から、土地活用において発生する各種費用の想定値(予算)、および、改善必要事項を把握の上、関係各所との打合せを継続する。併せて、土地活用分析書を用いて金融機関との折衝を行う。設計プランについてはファミリー2LDKタイプにて詳細協議継続とする。

再検証

下記の各詳細条件・費用確定に向け、関係各所との打合せを継続。

募集家賃等／管理委託費／維持管理費／解体費／建設費／外構費／ローン条件
※設備・仕様等での差別化

満室想定の妥当性は？	⇔	妥当	募集家賃
・ 家賃査定書 ※仲介各社より取得	⇔	9.7万～10.7万 13,000円	9.7～10.6万(共込)採用 駐車場1.3万採用
空室リスクは？			
・ 地区空室率	⇔	8.57%	空室率:8.5%採用 竣工月:2月想定とし、 社会増減月および戸数加味の上、 初・次年度想定空室率より想定
・ 年間空室率	⇔	8.5%想定	
・ 初年度空室率	⇔	2.7%想定	
・ 次年度以降空室率	⇔	8.3%想定	
経年賃料変動リスクは？			
・ 年次上昇率	⇔	経年リスク:▲0.5%採用 ※市場調査報告書による家賃帯 および満室想定妥当性より算定	
運営費は？			
・ 管理委託費用	⇔	3%採用	土地活用分析書予算と見積を検証 ※検証結果に応じ採用値決定
・ 維持管理費用	⇔	坪300円採用	
・ 水道光熱費	⇔	坪100円採用	
・ 固定資産税	⇔	固都税評価書等より実値を反映	
・ 都市計画税	⇔	※建物は建設費より試算	
・ 修繕費	⇔	0.6%採用	建設費・退去戸数 間取り・募集家賃等より算定
・ 原状回復費	⇔	退去数2戸採用	
・ 広告宣伝費	⇔	2.5%採用	
取得時諸費用は？			
・ 建設費／設計費／登記費用	⇔	建設費・解体費・外構費等や 各種税率および税額、ローン条件等に応じ 実値を土地活用分析書に反映	
・ 各種税金／ローン関連費用	⇔		
・ 解体費／地質調査費	⇔		
・ 近隣対策費／外構費 など	⇔		
ローン条件			
・ 借入額	⇔	¥80,000,000	実値を土地活用分析書に反映
・ 借入期間	⇔	35年	
・ 金利	⇔	1.20%	

2回目
分析

土地活用分析(初期)			
・ 投資収益率(ROI)	⇔	5.55%	借入金によるレバレッジ効果あり ※ROI > K%、ROE > ROI
・ ローン定数(K%)	⇔	3.50%	
・ 自己資本配当率(ROE)	⇔	31.12%	余裕あり ※DSCR > 1.3、BER < 70%
・ 借入金償還余裕率(DSCR)	⇔	1.71	
・ 損益分岐入居率(BER)	⇔	67.21%	
土地活用分析(保有期間:30年)			
・ 内部収益率税引前(BTIRR)	⇔	36.15%	投資価値あり ※BTIRR > 期待収益率、NPV > 0
・ 期待収益率	⇔	7.00%	
・ 正味現在価値(NPV)	⇔	21,532,059	

方針判断

第一回目の土地活用分析書を基に、各種費用を折衝、および、金融機関折衝を行い、問題のあった一部指標を改善。マンション建設に向け各種契約締結を進める。

～建設工事着手。対応継続中。

再検証

竣工、入居、賃貸借契約内容に基づき最終の土地活用分析を実施予定