

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 | |

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 |
| ・ 広告宣伝費 | ⇔ | | 想定賃料収入に応じ試算 |
| ・ 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% | |
| ・ 借入金償還余裕率(DSCR) | ⇔ | 1.25 | 注意 ※DSCR < 1.3、BER > 70% |
| ・ 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