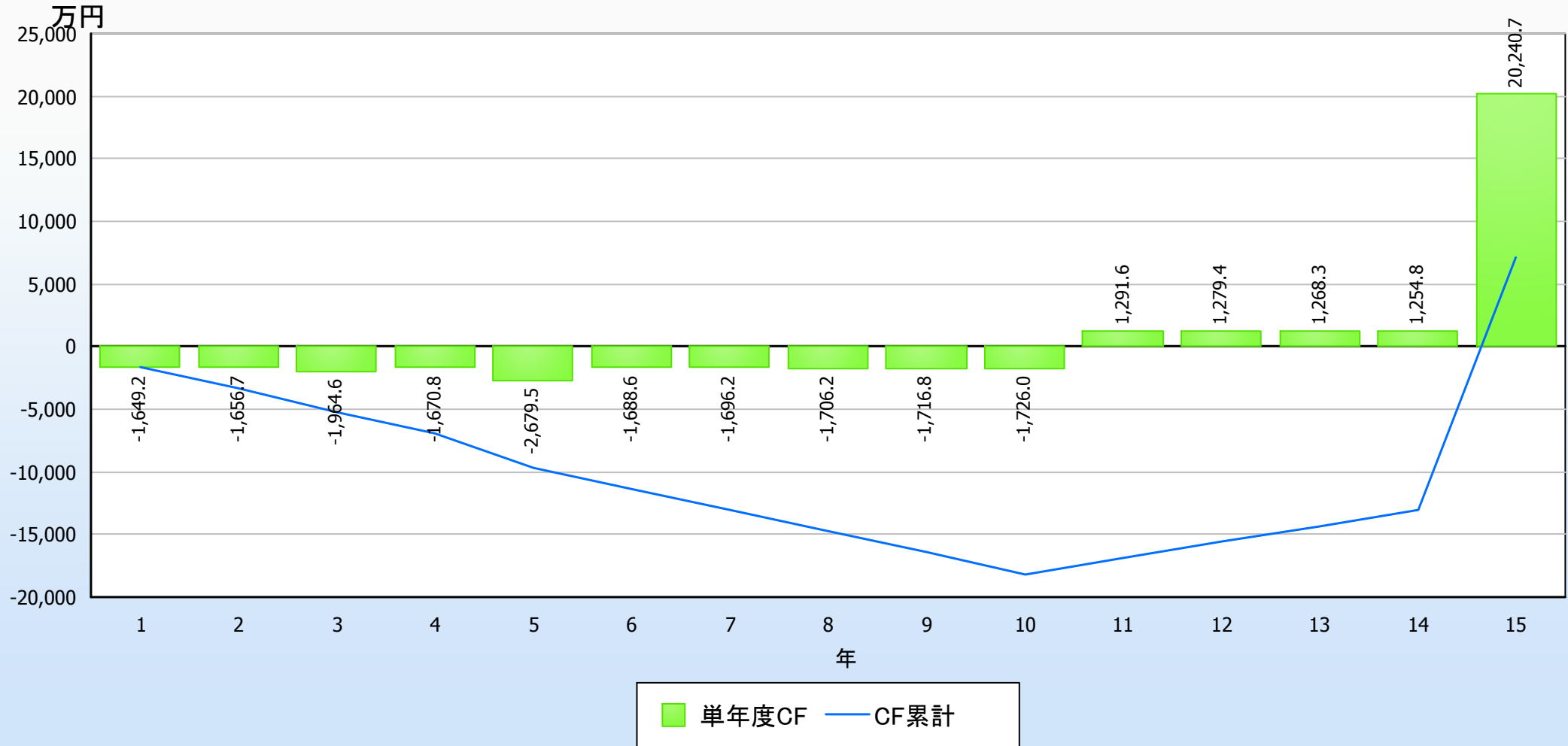


6)-6 収益物件の投資分析 (CF分析グラフ)



6)-6 収益物件の投資分析 (CF分析詳細表)

キャッシュフロー分析(CF)

(単位:万円)

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
総潜在収入(GPI)	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0
実効総収入(EGI)	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0
運営費(OPEx)	520.0	527.5	835.4	541.5	1,550.2	559.3	566.9	577.0	587.5	596.8
営業収入(NOI)	1,380.0	1,372.5	1,064.6	1,358.5	349.8	1,340.7	1,333.1	1,323.0	1,312.5	1,303.2
ローン元利返済額	3,029.2	3,029.2	3,029.2	3,029.2	3,029.2	3,029.2	3,029.2	3,029.2	3,029.2	3,029.2
残債の一括返済	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
売却時手取額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
税引前CF	-1,649.2	-1,656.7	-1,964.6	-1,670.8	-2,679.5	-1,688.6	-1,696.2	-1,706.2	-1,716.8	-1,726.0
年度末ローン残債	21,918.0	19,939.8	17,860.3	15,674.4	13,376.8	10,961.5	8,422.7	5,754.0	2,948.8	0.0

運営費(OPEx)の内訳

(単位:万円)

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
維持・修繕費	150.0	157.5	165.4	173.6	182.3	191.4	201.0	211.1	221.6	232.7
管理料	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
固定資産税・都市計画税	150.0	150.0	150.0	151.5	151.5	151.5	153.0	153.0	153.0	154.5
固定資産税・都市計画税	120.0	120.0	120.0	116.4	116.4	116.4	112.9	112.9	112.9	109.5
大規模改装費	0.0	0.0	300.0	0.0	1,000.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

運用期間中の分析指標

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
グロス利回り	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%
ネット利回り(FCR)	5.15%	5.12%	3.97%	5.07%	1.31%	5.00%	4.97%	4.94%	4.90%	4.86%
自己資金配当率(CCR)	-54.97%	-55.22%	-65.49%	-55.69%	-89.32%	-56.29%	-56.54%	-56.87%	-57.23%	-57.53%
収益分岐入居率(BER)	177.46%	177.84%	193.23%	178.54%	228.97%	179.43%	179.81%	180.31%	180.84%	181.30%
債務回収比率(DSCR)	0.46	0.45	0.35	0.45	0.12	0.44	0.44	0.44	0.43	0.43

キャッシュフロー分析(CF)

(単位:万円)

項目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目					
総潜在収入(GPI)	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0					
実効総収入(EGI)	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0					
運営費(OPEx)	608.4	620.6	631.7	645.2	659.3					
営業収入(NOI)	1,291.6	1,279.4	1,268.3	1,254.8	1,240.7					
ローン元利返済額	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0					
残債の一括返済	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0					
売却時手取額	0.0	0.0	0.0	0.0	19,000.0					
税引前CF	1,291.6	1,279.4	1,268.3	1,254.8	20,240.7					
年度末ローン残債	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0					

運営費(OPEx)の内訳

(単位:万円)

項目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目					
維持・修繕費	244.3	256.6	269.4	282.8	297.0					
管理料	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0					
固定資産税・都市計画税(154.5	154.5	156.1	156.1	156.1					
固定資産税・都市計画税(109.5	109.5	106.2	106.2	106.2					
大規模改装費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0					

運用期間中の分析指標

項目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目					
グロス利回り	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%					
ネット利回り(FCR)	4.82%	4.77%	4.73%	4.68%	4.63%					
自己資金配当率(CCR)	43.05%	42.65%	42.28%	41.83%	41.36%					
収益分岐入居率(BER)	30.42%	31.03%	31.59%	32.26%	32.97%					
債務回収比率(DSCR)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					

分析指標の解説

総潜在収入 [GPI…*Gross Potential Income*]

想定満室時家賃収入の合計のことです。

実効総収入 [EGI…*Effective Gross Income*]

潜在総収入(GPI)から「空室損失」や「未回収損失」などを控除したのになります。

運営費 [OPEX…*Operating-Expenses*]

メンテナンス費用や管理費用、固定資産税等も含めたランニングコストのことです。

営業収入 [NOI…*Net Operating Income*]

純収益のことです。NOI＝実効総収入(EGI)－運営費(OPEX)。

ネット利回り [FCR…*Free&Clear Return*]

FCR＝純収益(NOI)÷総投資額。
投資金額を全額自己資金で投資した場合の利回りです。

自己資金配当率 [CCR…*Cash-on-Cash Return*]

CCR＝キャッシュフロー{純収益(NOI)－借入金の年間元利返済額}÷自己資本投資額
投下自己資本に対して返ってくるキャッシュフローの利率です。

収益分岐点入居率 [BER…*Break-even-Rate*]

運営経費と借入返済額をカバーするために必要な入居率＝収益分岐点です。
平均入居率がこの比率が下回るとキャッシュフローが赤字になります。
80%を平均的な目安として、比率が低いほど安全余裕度が高くなります。

債務回収比率 [DSCR…*Debt-Service Coverage Ratio*]

債務返済能力を表す指標で数値が大きいほど安定していると言えます。
一般的に居住系であれば、1.2以上は必要です。
債務回収比率(DSCR)が厳しいときは融資比率(LTV)を下げる必要があります。

6)-6 収益物件の投資分析 (DCF価格計算書)

期待利回り(割引率) = **6.50%**とすると・・・

不動産の価値 **V** = 毎年の純収益の現在価値の合計 + 将来の売却予想額の現在価値
※DCF価格は円位未満の端数が生じた場合は、端数を四捨五入して算出しております。
 = **11,521.7** + **7,387.7**
 = **18,909**万円・・・DCF価格

(単位: 万円)

項目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
実効総収入(EGI)	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0
運営費(OPEx)	520.0	527.5	535.4	541.5	550.2	559.3	566.9	577.0	587.5	596.8
大規模改装費	0.0	0.0	300.0	0.0	1,000.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
単年収支	1,380.0	1,372.5	1,064.6	1,358.5	349.8	1,340.7	1,333.1	1,323.0	1,312.5	1,303.2
複利現価率	0.94	0.88	0.83	0.78	0.73	0.69	0.64	0.60	0.57	0.53
現在価値	1,295.8	1,210.1	881.3	1,056.0	255.3	918.8	857.8	799.4	744.6	694.3

(単位:万円)

項目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目					
実効総収入(EGI)	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0					
運営費(OPEx)	608.4	620.6	631.7	645.2	659.3					
大規模改装費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0					
単年収支	1,291.6	1,279.4	1,268.3	1,254.8	1,240.7					
複利現価率	0.50	0.47	0.44	0.41	0.39					
現在価値	646.1	600.9	559.3	519.6	482.4					

現在価値合計

11,521.7

6)-6 収益物件の投資分析 (投資分析結果一覧)

投資全体の分析指標

融資比率(LTV)	88.81%
収益価格(DCF法)	18,909万円

正味現在価値(NPV)	-7,891
内部収益率(IRR)	3.02%

最終自己資金配当率	51.51%
-----------	--------

キャッシュフロー分析(CF)

(単位:万円)

項目	1年目	2年目	5年目	10年目	15年目					
総潜在収入(GPI)	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2,000.0					
実効総収入(EGI)	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0	1,900.0					
運営費(OPEx)	520.0	527.5	1,550.2	596.8	659.3					
営業収入(NOI)	1,380.0	1,372.5	349.8	1,303.2	1,240.7					
ローン元利返済額	3,029.2	3,029.2	3,029.2	3,029.2	0.0					
残債の一括返済	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0					
売却時手取額	0.0	0.0	0.0	0.0	19,000.0					
税引前CF	-1,649.2	-1,656.7	-2,679.5	-1,726.0	20,240.7					
年度末ローン残債	21,918.0	19,939.8	13,376.8	0.0	0.0					

設定空室率5.00%

運営費(OPEx)の内訳

(単位:万円)

項目	1年目	2年目	5年目	10年目	15年目					
維持・修繕費	150.0	157.5	182.3	232.7	297.0					
管理料	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0					
固定資産税・都市計画税(土地)	150.0	150.0	151.5	154.5	156.1					
固定資産税・都市計画税(建物)	120.0	120.0	116.4	109.5	106.2					
大規模改装費	0.0	0.0	1,000.0	0.0	0.0					

維持・修繕費上昇率5.00%

満室家賃の5.00%

運用期間中の分析指標

項目	1年目	2年目	5年目	10年目	15年目					
グロス利回り	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%	7.46%					
ネット利回り(FCR)	5.15%	5.12%	1.31%	4.86%	4.63%					
自己資金配当率(CCR)	-54.97%	-55.22%	-89.32%	-57.53%	41.36%					
収益分岐入居率(BER)	177.46%	177.84%	228.97%	181.30%	32.97%					
債務回収比率(DSCR)	0.46	0.45	0.12	0.43	0.00					

GPI/総取得費

NOI/総取得費

税引前CF / 自己資金

(運営費+元利返済額)/満室家賃収入

NOI/元利返済額

分析指標の解説

融資比率 [LTV…*Loan-to Value Ratio*]

LTV＝借入金額÷総投資額。物件総投資額に対する借入金の比率です。

80%を平均的な目安として、比率が低いほどキャッシュフローは楽になります。債務回収比率(DSCR)が厳しいときは融資比率(LTV)を下げる必要があります。

正味現在価値 [NPV…*Net Present Value*]

投資によって得られる価値(現在価値)から実際の投資額を差し引いたもの。

プラスなら増加分だけ採算が合っていることとなり、マイナスなら採算が合っていないこととなります。

内部収益率 [IRR…*Internal Rate of Return*]

投資の総合的な判断指標です。

正味現在価値(NPV)がちょうど0となる時の割引率。

投資金額と将来得られるキャッシュフローの現在価値とが等しくなるような収益率のことです。IRRが資本コストより大きければその投資は有利であり、小さければ不利ということになります。

自己資金配当率 [CCR…*Cash-on-Cash Return*]

CCR＝キャッシュフロー(純収益(NOI)－借入金の年間元利返済額)÷自己資本投資額

投下自己資本に対して返ってくるキャッシュフローの利率です。

総潜在収入 [GPI…*Gross Potential Income*]

想定満室時家賃収入の合計のことです。

実効総収入 [EGI…*Effective Gross Income*]

潜在総収入(GPI)から「空室損失」や「未回収損失」などを控除したのになります。

運営費 [OPEX…*Operating-Expenses*]

メンテナンス費用や管理費用、固定資産税等も含めたランニングコストのことです。

営業収入 [NOI…*Net Operating Income*]

純収益のことです。NOI＝実効総収入(EGI)－運営費(OPEX)。

ネット利回り [FCR…*Free&Clear Return*]

FCR＝純収益(NOI)÷総投資額。

投資金額を全額自己資金で投資した場合の利回りです。

収益分岐点入居率 [BER…*Break-even-Rate*]

運営経費と借入返済額をカバーするために必要な入居率＝収益分岐点です。

平均入居率がこの比率が下回るとキャッシュフローが赤字になります。80%を平均的な目安として、比率が低いほど安全余裕度が高くなります。

債務回収比率 [DSCR…*Debt-Service Coverage Ratio*]

債務返済能力を表す指標で数値が大きいほど安定していると言えます。

一般的に居住系であれば、1.2以上は必要です。債務回収比率(DSCR)が厳しいときは融資比率(LTV)を下げる必要があります。

最終自己資金配当率

投資全体としての自己資金配当率。

投下自己資本に対して、売却までに得られるキャッシュフローと売却価格を足したものを売却までの年数で割ったものです。

最終的に自己資金を年平均でどの程度の利回りで運用できたか見る指標になります。

(税引前キャッシュフローの累計+売却価格-売却時の残債-自己資金)÷売却までの年数＝1年当りの純現金収支…(A)

(A)÷自己資金×100＝投資全体としての自己資金配当率。

6)-6 収益物件の投資分析 (物件概要)

[建物]

購入価格	25,000万円
(うち土地代)	13,000万円
リフォーム・修繕費等	0万円
建物構造	RC・SRC
取得経費	1,800.00万円 (対建物価格:7.20%)

[資金調達]

自己資金	3,000万円
借入金額	23800万円
借入期間	10年
借入金利	5.00%
返済方法	元利均等

[賃料・経費(年間)]

満室時賃料	2,000万円
賃料上昇率(2年毎)	0.00%
空室率(対満室家賃)	5.00%
維持・修繕費	150万円
維持・修繕費上昇率	5.00%
大規模改装費3年目に	300万円
大規模改装費5年目に	1,000万円
管理委託費(対満室家賃)	5.00%
固定資産税・都市計画税(土地部分)	150万円
固定資産税・都市計画税変動率(土地部分)	1.00%
固定資産税・都市計画税(建物部分)	120万円
固定資産税・都市計画税変動率(建物部分)	-3.00%

[将来の売却価格]

売却年	15年後
売却価格	19,000万円
期待利回り	6.50%