

様

総合投資分析
投資用不動産ジャッジメントシート (購入後年数1年目)

年 月 日

取得価格	¥37,300,000	借入総額	¥34,700,000	割引率	4%
取得経費	¥3,290,033	返済年数	20年	自己資金(投資基礎)	
総予算	¥40,590,033	金利	2.50%		¥5,890,033

※取得経費は概算額です

総潜在収入(稼働率100%)	¥3,996,000
実効総収入(当初3年間)	¥3,996,000
運営費	¥439,221
NOI	¥3,556,779
返済ローン金利	¥766,320
返済ローン元本	¥1,440,180
ADS	¥2,206,500
4%試算ADS	¥2,523,300
税引き前MOS	¥1,350,279
MOS累計	

初期分析結果		備考	
K%	6.36%		
DCR	1.61	4%試算	1.41
FCR	8.76%		
CCR	22.92%		
PB	4.4年		
レバレッジ	正		

$$V(\text{不動産現在価値}) = I(\text{NOI}) \div R(\text{キャップレート})$$

- ※ DCR(NOI÷ADS)の目安 1.5以上なら投資適格といわれるが理想は金利4%で1.3以上
- ※ MOS = キャッシュフローのこと
- ※ ADS = 年間元利返済額
- ※ K% = ADS÷ローン残高(レバレッジ効果の測定に用いる指標)
- ※ FCR = NOI÷総コスト(純利回り)
- ※ CCR = MOS÷自己資金(実質収入を実質投資額で割ることによって本来の投資に対するリターンを求められる)
- ※ レバレッジ分析 FCR>K% or CCR>K%のときレバレッジは正(ポジティブ)
逆の場合が負(ネガティブ)
- ※ PB(資本回収期間) 自己資金÷年間キャッシュフロー
- ※ BE%(損益分岐率) = (総運営費+ADS)/GPI (どの程度の空室に耐えられるかを診る指標) ; GPI = 潜在総収入

株式会社 CSクオリティ

担当:

TEL 086-476-9600

FAX 086-476-9666

分析対象物件	
種別	
物件名	
不動産の表示	
土地	
所在	
地番	
地目	地積
建物	
種類	店舗・事務所
構造	重量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺
新築年月日	平成11年4月
延べ床面積	93.73坪
各階床面積	

正味現在価値法(NPV法)に基づく対象不動産の現在価値の算定表

	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	合計	売却(10年目)	
NOI	¥3,556,779	¥3,556,779	¥3,556,779	¥3,160,779	¥3,160,779	¥3,160,779	¥3,160,779	¥2,960,779	¥2,960,779	¥2,960,779	¥32,195,790	売却予想額	¥30,000,000
複利減価率	0.962	0.925	0.889	0.855	0.822	0.790	0.760	0.731	0.703	0.676		複利減価率	0.676
NOI現在価値	¥3,421,621	¥3,290,021	¥3,161,977	¥2,702,466	¥2,598,160	¥2,497,015	¥2,402,192	¥2,164,329	¥2,081,428	¥2,001,487	¥26,320,696	売価の現価	¥20,280,000
割引率	4%											投資対象不動産の現在価値	¥46,600,696
NOIの現在価値の総和+売却価格の現在価値=不動産の収益価格(投資対象不動産の現在価値)												10年後のローン残高	
割引率を決めておくことにより現在価値が算定されるので、計画投資額<投資対象不動産の現在価値となれば投資適格と判断される													

投資判断	適	不適
------	---	----