

デューデリジェンス・レポート (STEP1)

《はじめに》

前提

この《デューデリジェンス・レポート(STEP1)》は、投資対象物件の不動産としての価値を考察し、投資対象として適格性がある物件かどうかを評価・検討します。

また、このレポートは《キャッシュフロー・シミュレーション(STEP2)》を行うための基礎資料となっております。

なお、本書面は不動産投資顧問業(国土交通大臣 一般-第000410号)として、専門的かつ中立的に投資物件の評価を行う事で、投資家の投資判断の一助となる事を目的として作成しております。

※本書は不動産鑑定評価に関する法律による鑑定評価書ではありません。
※本書はその作成に当たり、多くの見積予測を含むため、確実な利益実現をお約束するものではありません。

目次

I. 物件概要と投資条件

II. 多角的評価と総合評価

資料①・賃貸事例と想定賃料、収益還元評価

資料②・取引事例評価

資料③・積算評価

I. 物件概要と投資条件

不動産投資の前提となる【物件概要】と【投資条件】を確認します。

【物件概要】

<物件名>	〇〇〇〇マンション 1棟収益マンション		
住居表示	神奈川県横浜市青葉区〇〇〇-〇〇		
地番	神奈川県横浜市青葉区〇〇〇-〇〇		
交通	東急田園都市線 〇〇〇〇駅 徒歩10分		
<土地>			
敷地面積	【登記簿】	752.40m ²	227.60坪
	【実測】		0.00坪
権利	所有権	地目	宅地
<建物>			
構造	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺 4階建		
種類	共同住宅・駐車場		
延床面積		1387.62m ²	419.76坪
賃貸面積		1134.00m ²	343.04坪
築年	平成2年3月新築 (築23年)		
<制限>			
用途地域	第1種住居地域		
建蔽率	60%	容積率	200%
その他の制限	準防火地域・第4種高度		
道路	南西側 10.5m(公道) 北西側 6.55m(公道)		
<その他>			
引渡し	相談		
現況	賃貸中(18戸/21戸) 駐車場稼働(5台/7台)		
<価格>	400,000,000円 (消費税込)		
※建築確認済・検査済:有 ※詳細資料に関しては、CA(原本)が必要です。			
※【収入】(21戸:H26.3.1より)月額:2,185,550円 年額26,226,600円			
※【支出】 年額:2,917,858円(内、固・都税:1,897,700円)			
※現況(21戸)表面利回り:6.55%			
※満室想定 表面利回り:7.59%			
※施工:〇〇建設 ※設計:〇〇企画			

【投資条件】

	~条件~	~コメント~
投資金額	400,000,000円	販売価格と同額としています。
保有期間	10年	評価プロセスにおいて必要なため、
出口戦略	売却	保有期間と出口戦略を便宜的に設定しています。
ローン利用金額	240,000,000円	積算評価額をベースとしています。
ローン金利	2.475%	某都市銀行の貸出金利をベースとしています。
ローン形態	元利均等24年	法定耐用年数をベースとしています。

Ⅱ.多角的評価と総合評価

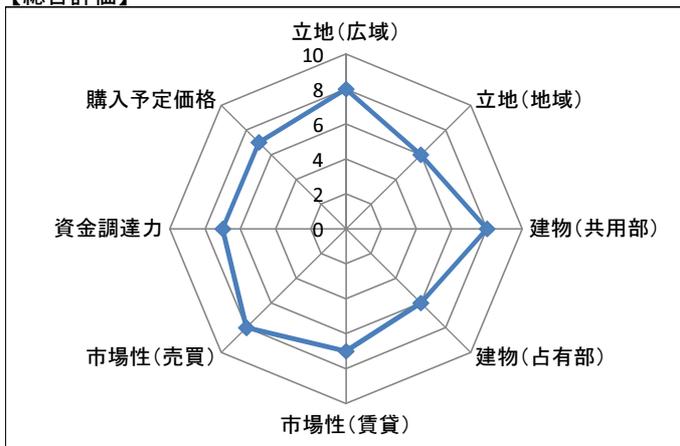
対象物件の【多角的評価】を踏まえて、【総合評価】します。

【多角的評価】

項目	コメント	評価ランク
立地(広域)	•○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ •○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	8
立地(地域)	•○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ •○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	6
建物(共用部)	•○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ •○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	8
建物(占有部)	•○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ •○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	6
市場性(賃貸)	•○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ •○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ※資料①参照	7
市場性(売買)	•○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ •○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ※資料③参照	8
資金調達力	•○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ •○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ※資料②参照	7
購入予定価格	•○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ •○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ※資料①参照	7

評価ランク	10～9	8～7	6～5	4～3	2～1
感度	積極	推奨	標準	消極	懸念

【総合評価】



○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○、

購入予定価格と購入後のキャッシュフローのバランスが投資成否のポイントとなります(STEP2へ)。

資料②・積算評価

主に資金調達力に影響する【積算評価額】を路線価をベースに算出します。

【積算評価額】

(土地)				
土地価格	土地価格 180,576,000円 *	土地面積 752.40㎡	路線価㎡単価 240,000円/㎡	(坪単価) (793,388円/坪)
調整率	0円	0%		
調整後土地価格	180,576,000円	+/-	@240,000円/㎡	(@793,388円/坪)
(建物)				
再調達価格	247,273,884円 *	建物面積 1387.62㎡	建築費㎡単価 178,200円/㎡	(坪単価) (589,091円/坪)
原価率	26.6%	築年	23年	経済耐用年数
建物残存価格	65,774,853円			〇〇年
土地建物積算価格	246,350,853円	対土地単価	@327,420円/㎡	(@1,082,380円/坪)

資料③・取引事例評価

近隣の【売買取引事例】を確認して、対象物件を【取引事例法】によって評価額を算出します。

【売買取引事例】	S-1	S-2	S-3	S-4	S-5	(平均)
成約/売出	成約事例	成約事例	成約事例	0	0	
成約日/登録日	2012/12/14	2013/7/13	2013/3/30	1900/1/0	1900/1/0	
物件種別	賃貸マンション(一棟)	賃貸マンション(一棟)	賃貸マンション(一棟)	0	0	
所在	横浜市青葉区〇〇 〇-〇〇	川崎市宮前区 〇〇〇-〇〇	川崎市宮前区〇 〇〇-〇〇	0	0	
交通	東急田園都市線	東急田園都市線	東急田園都市線	0	0	
駅/距離or時間	〇〇〇〇駅 歩16分	〇〇〇〇駅 歩7分	〇〇〇〇駅 歩4分	0	0	
土地面積	1570.00㎡ (474.93坪)	329.78㎡ (99.76坪)	213.21㎡ (64.50坪)	0.00㎡ (0.00坪)	0.00㎡ (0.00坪)	
容積	150%	200%	200%	0%	0%	
用途	2種中高層	1種中高層	1中高層	0	0	
道路	南西9.5m	北11m/東6m	北6m	0	0	
建物面積	1491.58㎡ (451.20坪)	134.54㎡ (40.70坪)	353.21㎡ (106.85坪)	0.00㎡ (0.00坪)	0.00㎡ (0.00坪)	
階層/階数	4階建	B1F+5F	3階建	0	0	
築年月	34.029	32.905	31.107	0	0	
築年数	19	23	28			
構造	RC造	RC造	RC造	0	0	
取引価格/売出価格	320,000,000	250,000,000	123,000,000	0	0	
土地価格	178,262,611円	239,650,511円	103,820,480円	#N/A	#N/A	
建物価格	141,737,390円	10,349,490円	19,179,520円	#N/A	#N/A	
(建物価格調整率)	100%	100%	100%	100%	100%	
土地単価	113,543円/㎡ (375,349円/坪)	726,698円/㎡ (2,402,308円/坪)	486,940円/㎡ (1,609,719円/坪)	0円/㎡ (0円/坪)	0円/㎡ (0円/坪)	442,394円/㎡ (1,462,459円/坪)
表面利回り	8.49%	7.02%	7.49%	0.00%	0.00%	
年収	27,172,308	17,556,000	9,216,000	0	0	
コメント						

【取引事例法による評価額】

土地価格	土地価格 366,373,656円 *	土地面積 752.40㎡	㎡単価 486,940円/㎡	(坪単価) (1,609,719円/坪)	採用単価 S-3
調整率	-36,115,200円	-20%	駅から遠い▲10%、規模過大▲10%		
調整後土地価格	402,488,856円	+/-	@534,940円/㎡	(@1,768,397円/坪)	
建物残存価格	65,774,853円				
土地建物価格	468,263,709円	対土地単価	@622,360円/㎡	(@2,057,389円/坪)	