

物件名: **パーク天白**

都市銀行

住所: 名古屋市天白区

購入希望額: **30,472** 万円 (売価 30,472 万円)

■ 借入金額		30000 万円	
■ 満室収入	(仮)	2560 万円	* アベレージ家賃を採用
■ 現況収入	(仮)	2432 万円	* 95%稼働を想定
■ 満室利回り		8.4 %	
■ 現況利回り		8.0 %	
■ 積算評価	×	26,500 万円	
■ 金利上昇耐性評価	×	25,400 万円	
■ 融資評価	×	25,400 万円	
■ 返済額		1,067 万円	
■ 返済比率	△	42 %	

○: 40%未満、△: 40~45%、×: 45%以上

■ CF評価

・ 満室時CF	974 万円/年
・ 現況CF	846 万円/年
・ 実質CF(空室率8%時のCF)	769 万円/年
・ 1億当りの実質CF	252 万円/年/億

フルローン(都市部: 250万円以上合格、地方: 300万円以上合格)

—頭金10%(都市部: 300万円以上合格、地方: 400万円以上合格)—

■ 購入諸経費	約	2,750 万円 (目安)	
■ 借入期間		35 年	
■ 金利		1.30 %	
■ 頭金(自己資金)		3,221 万円	* 事業計画書の自己資金
■ 運営経費		519 万円/年	
〔	・ 基本経費	239 万円/年	〕
	・ 固都税	(仮) 230 万円/年	
	・ エレベーター費	50 万円/年	

■ 土地評価

・ 路線価	12.0 万円/m ²	
・ 土地評価	4,200 万円	
・ 土地比率(土地/物件価格)	×	14 %

○: 30%以上、△: 20~30%、×: 20%未満

<コメント>

資産価値が少ない物件です。

■投資収支計算式(10年保有)

$$\text{総合収支} = \text{売価} - \text{残債} - \text{自己資金} + \text{累積CF}$$

収支	売価	(下落率)	残債	自己資金	累積CF
15,390	30,472	0%	22771	3,221	7689
13,867	28,948	5%			
12,343	27,425	10%			
10,820	25,901	15%			

単位: 万円

物件名: **パーク中川**

都市銀行

住所: 名古屋市中川区

購入希望額: **19,944** 万円 (売価 19,944 万円)

■ 借入金額		20400 万円	
■ 満室収入	(仮)	1743 万円	* プレミア家賃を採用
■ 現況収入	(仮)	1656 万円	* 95%稼働を想定
■ 満室利回り		8.7 %	
■ 現況利回り		8.3 %	
■ 積算評価	○	20,400 万円	
■ 金利上昇耐性評価	×	16,900 万円	
■ 融資評価	×	16,900 万円	
■ 返済額		723 万円	
■ 返済比率	△	41 %	

○: 40%未満、△: 40~45%、×: 45%以上

■ CF評価

・ 満室時CF	639 万円/年
・ 現況CF	552 万円/年
・ 実質CF(空室率8%時のCF)	500 万円/年
・ 1億当りの実質CF	251 万円/年/億

フルローン(都市部: 250万円以上合格、地方: 300万円以上合格)

—頭金10%(都市部: 300万円以上合格、地方: 400万円以上合格)—

■ 購入諸経費	約 2,940 万円 (目安)		
■ 借入期間	35 年		
■ 金利	1.28 %		
■ 頭金	2,488 万円	* 事業計画書の自己資金	
■ 運営経費	381 万円/年		
┌	・ 基本経費	157 万円/年	└
	・ 固都税	(仮) 174 万円/年	
	・ エレベーター費	50 万円/年	

■ 土地評価

・ 路線価	12.0 万円/m ²
・ 土地評価	2,800 万円
・ 土地比率(土地/物件価格)	× 14 %

○: 30%以上、△: 20~30%、×: 20%未満

<コメント>

資産価値が少ない物件です。

■投資収支計算式(10年保有)

$$\text{総合収支} = \text{売価} - \text{残債} - \text{自己資金} + \text{累積CF}$$

収支	売価	下落率	残債	自己資金	累積CF
9,472	19,944	0%	15470	2,488	4998
8,475	18,947	5%			
7,478	17,950	10%			
6,481	16,952	15%			

単位:万円