

DCF法による収益価格

㈱日本システム評価研究所

1、賃貸条件表

家賃・敷金等

用途	階	賃貸面積(m ²)	賃料	共益費	敷金等(月数)	新規契約条件一時金返還部分	既契約一時金返還部分	権利金(月数)	返還不要一時金	更新料(月)	更新料	入戸	空室
住宅	1	27.00	41,000	1,500	3	123,000	126,000	0	0	0	0	1	0
住宅	1	27.00	41,000	1,500	3	123,000	0	0	0	0	0	0	1
住宅	2	27.00	42,500	1,500	3	127,500	127,500	0	0	0	0	1	0
住宅	2	27.00	42,500	1,500	3	127,500	127,500	0	0	0	0	1	0
住宅	2	27.00	42,500	1,500	3	127,500	127,500	0	0	0	0	1	0
住宅	3	27.00	42,500	1,500	3	127,500	127,500	0	0	0	0	1	0
住宅	3	27.00	42,500	1,500	3	127,500	127,500	0	0	0	0	1	0
住宅	3	27.00	42,500	1,500	3	127,500	127,500	0	0	0	0	1	0
住宅	4	27.00	42,500	1,500	3	127,500	132,000	0	0	0	0	1	0
住宅	4	27.00	42,500	1,500	3	127,500	0	0	0	0	0	0	1
住宅	4	27.00	42,500	1,500	3	127,500	127,500	0	0	0	0	1	0

駐車場・その他収入

月額(円)

型式	収容台数	契約台数	駐車料金	敷金(月)	敷金	可能駐車料金	契約駐車料金
屋外平置	3	3	6500	0	0	19,500	19,500
合計	3	3				19500	19,500

2、総収入及び総費用の変動予測

賃料変動予測

(単位%)

用途	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
住居	0.0	0.0	-3.0	0.0	0.0	0.0
	0.0	0.0	-5.0	0.0	0.0	0.0
駐車場	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
共益費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

空室率及び入替率変動予測

(単位%)

用途	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
住居	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0	18.0
	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
駐車場	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
共益費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

経費変動予測

(単位%)

項目	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
損害保険料	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
維持管理費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
修繕費	0.0	3.0	0.0	0.0	3.0	0.0
その他経費	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
資本的支出	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
公租公課	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

3、キャッシュフロー計算書

(千円)

項目	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
住居	5,575	5,527	5,289	5,245	5,208	5,176
駐車場	234	234	234	234	234	234
共益費	198	198	198	198	198	198
可能総収入	6,007	5,959	5,721	5,677	5,640	5,608
空室損失	-1,097	-1,097	-1,044	-1,044	-1,044	-1,044
貸倒損失						
返還一時金残高	1,149	1,148	1,139	1,131	1,124	1,118
一時金運用益	23	23	23	23	22	22
更新料						
返還不要一時金						
総収入合計	4,933	4,885	4,700	4,656	4,618	4,586
損害保険料	52	52	52	52	52	52
維持管理費	289	289	289	289	289	289
修繕費	422	435	435	435	448	448
その他経費	91	91	91	91	91	91
公租公課	277	277	277	277	277	277
運営経費小計	1,131	1,144	1,144	1,144	1,157	1,157
O E R	22.9%	23.4%	24.3%	24.6%	25.1%	25.2%
資本的支出	520	520	520	520	520	520
総費用合計	1,651	1,664	1,664	1,664	1,677	1,677
純収益	3,282	3,221	3,036	2,992	2,941	2,909
純収益総合計	3,282	6,503	9,539	12,531	15,472	-
複利現価率	0.943396	0.889996	0.839162	0.792094	0.747258	-
純収益現在価値	3,096	2,867	2,549	2,370	2,198	-
純収益現在価値合計	3,096	5,963	8,512	10,882	13,080	-
借入元金返済利息支払額	2,303	2,303	2,303	2,303	2,303	-
D S C R	1.43	1.40	1.32	1.30	1.28	-
B E R	0.5717	0.5785	0.6025	0.6072	0.6135	-
自己資本帰属収益	979	918	733	689	638	-
純収益利回り	7.02%	6.89%	6.49%	6.40%	6.29%	-

4、収益価格

(千円)

純収益	2,909
還元利回り	6.30%
復帰価格	46,175
復帰費用	1,114
—	45,060
純収益現在価値合計	13,080
復帰現在価値	33,672
収益価格 +	46,752
復帰価格現在価値割合	72.00%
純収益現在価値合計割合	28.00%

5、借入金レバレッジ分析

DCF収益価格	46,752
復帰価格	45,061
復帰現在価値	33,672
LTV(借り入割合)	70.00%
自己資金	14,026
借入金	32,726
借入金返済期間	20年
金利	3.50%
返済方法	元利均等返済
期末借入残高	26,520
復帰DSCR	1.70
自己資金帰属収益	18,541
自己資金内部収益率(IRR)	10.95%