

調査 第〇〇〇〇号
平成 22 年 4 月 1 日

sample

不動産投資に関する調査報告書

株式会社〇〇〇〇 御中

仙台市青葉区錦町1丁目10番10-305号
仙台アセットコンサルタンツ株式会社
代表取締役 右田 貴紳

ご依頼のありました後記不動産への投資に関する調査について、本調査報告書をもってご報告申し上げます。

[仙台市青葉区〇〇町〇丁目〇番〇号]

担 当
不動産鑑定士

I. 分析結果サマリー

1. 対象不動産の表示

	所在地	地番 家屋番号	地目 用途・構造	数量(㎡)	所有者
土地	仙台市青葉区〇〇町〇丁目	〇〇番〇 外2筆	宅地	公簿 300.00	
建物	同所〇〇番地〇〇	〇〇番〇	共同住宅 鉄筋コンクリート造 陸屋根 5階建	床面積 550.00	

2. 投資分析結果

初年度	FCR(総利益率)	8.59%	【分析結果コメント】 1) FCR>K%、CCR>FCRのため、借入金によるレバレッジ効果が働いています。 2) IRR>期待収益率、NPV>0のため、投資価値があると判断できます。 3) 保有期間中のDCR平均が1.3以上のため、借入金返済に特段の懸念はありません。 4) 保有期間中のBER平均が75%以下のため、空室率に余裕があります。
	K%(ローン定数)	6.72%	
	CCR(自己資金配当率)	11.98%	
	購入時キャプレート	8.85%	
保有期間	IRR(内部収益率)	12.18% (税引前)	
	NPV(正味現在価値)	¥2,996,762	
	PB(資金回収期間)	9年7カ月	
	DCR(借入償還余裕率)	1.79 (保有期間平均)	
	BER(損益分岐入居率)	60.9% (保有期間平均)	

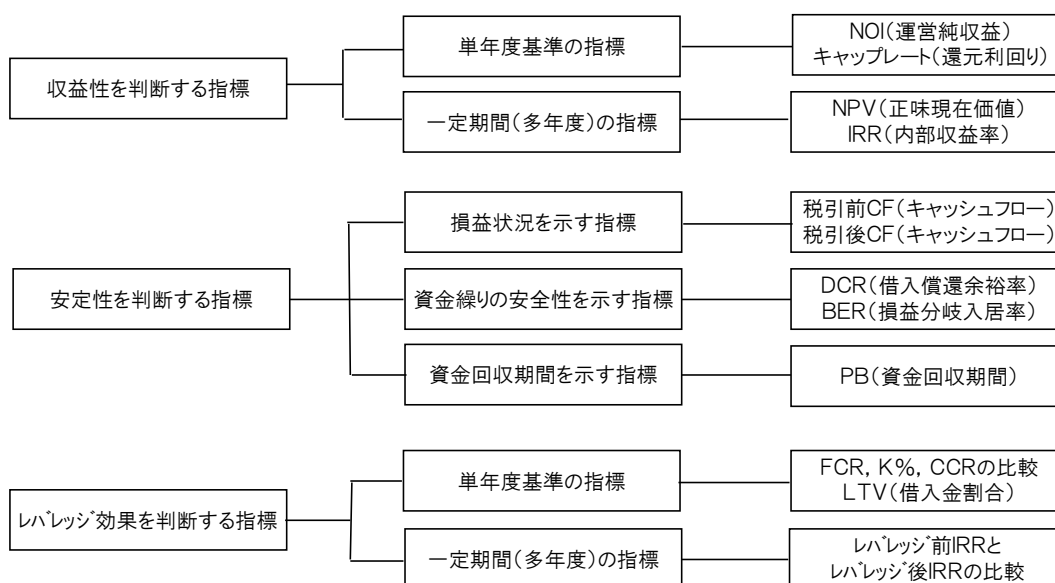
3. 市場分析結果

地域概況・需給動向		
対象不動産の存する地域は、市営地下鉄南北線「〇〇」駅より東方約〇〇mの幹線道路背後に共同住宅及び一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。当該地域は、市中心部に近く、周辺には商業施設・公共施設・学校等が存して住宅地としての利便性が良好であることから需要は比較的堅調に推移しており、分譲及び賃貸マンション及びその開発余地、戸建住宅等の需要が中心であると思われる。当該地域の東方約〇〇mには市営地下鉄東西線(平成27年度開業予定)の新駅「〇〇駅」の予定地が存し、都市基盤の整備に伴う遊休地の高度利用等が期待されている。		
賃料水準		
居宅(ワンルーム)	2,000円/㎡	～ 2,200円/㎡ (6,600円/坪 ～ 7,300円/坪)
居宅(ファミリータイプ)		
駐車場	10,000円/台	～ 12,000円/台
居宅の賃貸需要は比較的堅調でワンルーム、ファミリータイプとも需要は期待できるが、一方で新規供給も多くみられる。居宅の賃料水準(築5年程度まで)は25㎡程度で6～6.5万円、50㎡程度で9～10万円前後が標準的である。		
契約一時金		
居宅	敷金 1.0ヶ月	～ 2.0ヶ月 礼金 0.0ヶ月 ～ 1.0ヶ月
上記水準が標準的であるが、昨今の稼動状況の悪化を反映して一時金は減少傾向にある。		
空室率		
居宅の賃貸需要は比較的堅調であるが、新規の物件供給も多く見られ空室率は5～10%程度が標準的である。但し、築年の古いものについては15～20%程度の物件も見られる。		
市場における対象不動産の位置付け		
評価項目	ランク(A～E)	コメント
1) 立地	B	市中心部に比較的近く、利便性は良好である。
2) 画地条件	C	規模・形状等は共同住宅の敷地として標準的である。
3) 需給動向・将来性	C	立地条件は比較的良好であるが、売買・賃貸市場が全般的に弱含みである。
4) 建物グレード	C	築15年が経過し、経年相応の劣化がみられる。
5) 維持管理	C	標準的なレベルである。
6) テナントの質	C	現行賃料は、市場賃料と比較して概ね同等の水準にある。
特記事項		
特に無し		

4. SWOT分析

	好影響	悪影響
内部環境	【強み(Strength)】 1) 物件価格に割安感があり、高利回りが期待できる。 2) 立地条件が比較的良好であり、賃料水準がやや低位にあることから、今後も単身者を中心とした一定の賃貸需要が認められる。 3) 競合物件と比較して稼働率が高く、賃料滞納等のトラブルもほとんど見られない。	【弱み(Weakness)】 1) 競合物件と比較して、建物グレード及び設備・仕様がやや劣る。 2) 築15年が経過し、外壁・設備等の更新時期を迎えつつあり、今後改修費の負担増加が見込まれる。 3) 1階部分の日照がやや劣り、稼働状況が悪い。
外部環境	【機会(Opportunity)】 1) 仙台市においては、今後も物件ターゲットである単身世帯数の増加が見込まれている。 2) 物件から東方徒歩10分程度の位置に地下鉄東西線の新駅開業が予定されている(2015年開業予定)。	【脅威(Threat)】 1) 地下鉄開業時期が近づくにつれ、競合物件の新築等による供給増加が見込まれる。 2) 景気低迷が続いており、需要者層の賃料負担能力の低下傾向が見られることから、賃料滞納リスク等が増加する。

【ご参考】 代表的な不動産投資指標



1) NOI(Net Operating Income:運営純収益)

NOI＝実効総収入－運営費用

実効総収入から運営費用を控除したもので、物件の実際の収益力を表している指標である。

2) Cap Rate(Capitalization Rate:キャップレート、総合還元利回り)

Cap Rate＝NOI(運営純収益)÷物件価格

投資家が期待する不動産還元利回りを言う。実際には、無リスクである長期国債の利回り(2%前後)に不動産のリスクプレミアム(2～3%程度)と物件固有のリスクプレミアム(地域・築年数・構造等)を合算して導出されるケースが多い。

3) LTV(Loan To Value:借入金割合)

LTV＝借入額÷物件価格

借入額の物件価格に対する割合であり、融資掛け目という言い方もある。物件購入時のLTVは、60～80%を目安とするのが一般的である。

4) FCR(Free and Clear Return:総収益率)

FCR＝NOI÷総投資額

NOI(運営純収益)の総投資額(購入諸経費を含む)に対する割合で、物件の投資効率を表す指標である。

5) K%(Loan Constant:ローン定数)

$K\% = \text{ADS(年間返済総額)} \div \text{現在の借入金残高}$

ADS(年間返済総額)の借入金残高に対する割合で、借入金額に関係なく、金利と期間のみによって決まる指標である。融資金の調達コストと言える指標で、K%とFCRを比較することによって、レバレッジ効果が働いているかどうかの判断ができる。

6) CCR(Cash on Cash Return:自己資本配当率)

$\text{CCR} = \text{キャッシュフロー} \div \text{自己資金}$

自己資金総額に対するキャッシュフローの割合であり、この数字が高いほど投資効率が高いと言える。一般的には購入後1年の税引前キャッシュフローで計算することが多い。

7) DCR(Debt Coverage Ratio:借入償還余裕率)

$\text{DCR} = \text{NOI(運営純収益)} \div \text{年間元利返済額}$

年間元利返済額に対するNOI(運営純収益)の比率であり、DCRが大きいほど借入返済の確実性が増し、デフォルトが起きる可能性が低くなる。1.3以上を目安と考えるのが一般的である。

8) BER(Break Even Rate:損益分岐入居率)

$\text{BER} = (\text{運営費用} + \text{年間元利返済額}) \div \text{総潜在収入}$

運営費用と年間元利返済額の合計額の総潜在収入に対する比率で、各年度の運営費用と元利返済額の合計をカバーするために許容できる入居率の水準を判断するための指標である。70%以下を目安と考えるのが一般的である。

9) NPV(Net Present Value:正味現在価値)

将来期待される全ての収益を投資家の期待収益率(割引率)を用いて現在価値に割引いた価値と、初期投資額との差を表す指標である。NPV>0であれば、その投資が投資家の期待を上回ることになり、投資価値があると判断できる。

10) IRR(Internal Rate of Return:内部収益率)

不動産の運営や売却によって将来生み出されると期待されるキャッシュフローの現在価値が、初期投資額と同じになる(すなわちNPV=0)複利の利回りを求めることで算出される。投資家の期待収益率よりもIRRが上回る投資案件には、投資価値があると判断できる。

11) PB(Pay Back Period:資金回収期間)

投資に要した自己資金が何年で回収できるかという指標であり、各年度のキャッシュフローの累計が、いつ自己資金を上回るかを計算することによって求める。

Ⅱ. 投資分析に係る前提条件

基準年月日 2010/9/1

1. 物件概要

名称		サンプル物件	
所在地		宮城県仙台市青葉区上杉3丁目	
構造		RC造	
階数		地上 5階 地下 0階	
新築年月日		2005/3/1 築6年 (残存耐用年数 41年)	
土地面積		300.00㎡	
建物面積		550.00㎡ 賃貸面積 500.00㎡ (レントラブル比 90.9%)	
購入価格		111,000,000円	
	土地価格	45,000,000円 (150,000円/㎡)	
	建物価格	66,000,000円	
購入諸費用		3,330,000円	購入価格比 3.0%
購入総費用		114,330,000円	

2. 実効総収入

用途1 (居宅)	賃貸面積	500.00㎡
	可能貸室収入	初年度 11,904,000円
		変動率 3年毎に -1.0%
	空室損失等	貸室収入比 5.0%
		変動率 3年毎に 0.5%
用途2 (店舗)	賃貸面積	0.00㎡
	可能貸室収入	初年度 0円
		変動率 3年毎に 0.0%
	空室損失等	貸室収入比 5.0%
		変動率 3年毎に 0.0%
駐車場	台数	6台
	可能収入	初年度 864,000円
		変動率 3年毎に 0.0%
	空室損失等	可能収入比 5.0%
		変動率 3年毎に 0.0%
その他	可能収入	初年度 0円
		変動率 3年毎に 0.0%
総潜在収入		12,768,000円
実効総収入(初年度)		12,129,600円

3. 運営費用

維持管理費	初年度	可能貸室収入 × 0.5%
	変動率	3年毎に 0.0%
水道光熱費	初年度	建物延床面積 × 100円/㎡・月
	変動率	3年毎に 0.0%
修繕費	初年度	建物価格 × 0.5%
	変動率	3年毎に 0.0%
管理委託費 (PMフィー)	可能貸室収入 × 3.0%	
テナント募集費用	可能貸室収入 × 退去率 × 稼働率	
固定資産税等 (土地)	初年度	0円 (税額計算シート)
	変動率	3年毎に 0.0%
固定資産税等 (建物)	初年度	72,000円 (税額計算シート)
	変動率	3年毎に 0.0%
損害保険料	初年度	建物価格 × 0.5%
	変動率	3年毎に 0.0%
その他費用	初年度	可能貸室収入 × 0.5%
	変動率	3年毎に 0.0%
運営費用合計(初年度)	0円	

4. 資金調達

借入金	借入総額	80,000,000円
	金利	10 年度まで 3.00%
		20 年度まで 3.50%
	返済期間	20 年
	返済方法	元利均等返済
自己資金		34,330,000円
購入総額		114,330,000円

5. 売却条件

税率(所得税・住民税)	33.0%
期待収益率(割引率)	5.0%
保有期間	20 年
	譲渡所得税率 短期 39.0% 長期 20.0%
売却価格	60,000,000円
	売却時キャップレート 8.00%
譲渡費用	1,800,000円
	売却価格比 3.00%

Ⅲ. レントロール

1. 貸室収入

階/室	面積(㎡) 面積(坪)	賃借人	契約開始日 契約満了日	賃料	共益費	合計	敷金等	備考
101	25.00㎡ 7.56坪		2009/8/11 2011/8/10	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	2009/8/31 解約予定
102	25.00㎡ 7.56坪		2008/10/1 2010/9/30	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
103	25.00㎡ 7.56坪		2009/3/1 2011/2/28	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
104	25.00㎡ 7.56坪		2008/12/1 2010/11/30	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
201	25.00㎡ 7.56坪		2009/3/15 2011/3/14	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
202	25.00㎡ 7.56坪		2009/3/1 2011/2/28	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
203	25.00㎡ 7.56坪		2008/10/1 2010/9/30	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
204	25.00㎡ 7.56坪		2009/3/1 2011/2/28	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
301	25.00㎡ 7.56坪		2009/3/15 2011/3/14	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
302	25.00㎡ 7.56坪		2008/12/11 2010/11/30	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
303	25.00㎡ 7.56坪		2008/10/1 2010/9/30	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
304	25.00㎡ 7.56坪	空室				0円 (0円/坪)	0円 (0.0ヶ月)	
401	25.00㎡ 7.56坪		2008/12/1 2010/11/30	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
402	25.00㎡ 7.56坪		2009/3/15 2011/3/14	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
403	25.00㎡ 7.56坪		2008/12/1 2010/11/30	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
404	25.00㎡ 7.56坪		2009/2/1 2011/1/31	49,000円	3,000円	52,000円 (6,876円/坪)	96,000円 (2.0ヶ月)	
501	25.00㎡ 7.56坪		2008/10/1 2010/9/30	50,000円	3,000円	53,000円 (7,008円/坪)	96,000円 (1.9ヶ月)	
502	25.00㎡ 7.56坪		2008/12/1 2010/11/30	50,000円	3,000円	53,000円 (7,008円/坪)	96,000円 (1.9ヶ月)	
503	25.00㎡ 7.56坪		2009/3/1 2011/2/28	50,000円	3,000円	53,000円 (7,008円/坪)	96,000円 (1.9ヶ月)	
504	25.00㎡ 7.56坪		2009/8/1 2011/7/31	50,000円	3,000円	53,000円 (7,008円/坪)	96,000円 (1.9ヶ月)	
合計	500.00㎡ 151.25坪			935,000円	57,000円	992,000円 (6,559円/坪)	1,824,000円 (2.0ヶ月)	

2. 駐車場収入

種別	総台数	契約台数	賃料	敷金等	備考
平置	6台	5台	60,000円 (12,000円/台)	60,000円 (1.0ヶ月)	
機械式	0台	0台	0円 (0円/台)	0円 (0.0ヶ月)	
合計	6台	5台	60,000円 (12,000円/台)	60,000円 (1.0ヶ月)	

3. その他収入

名称	個数	賃料	敷金等	備考
	0	0円 (0円/台)	0円 (0.0ヶ月)	
	0	0円 (0円/台)	0円 (0.0ヶ月)	

IV. 損益及びキャッシュフロー分析

金額単位：円

1. 賃貸経営に係る損益計算

	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度
実効総収入											
可能貸室収入	11,904,000	11,904,000	11,904,000	11,784,960	11,784,960	11,784,960	11,667,110	11,667,110	11,667,110	11,550,439	11,550,439
空室損失等	-595,200	-595,200	-595,200	-648,173	-648,173	-648,173	-700,026	-700,026	-700,026	-750,778	-750,778
駐車場収入	820,800	820,800	820,800	816,480	816,480	816,480	812,160	812,160	812,160	807,840	807,840
その他収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
礼金・更新料収入 (総収入)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	12,129,600	12,129,600	12,129,600	11,953,267	11,953,267	11,953,267	11,779,244	11,779,244	11,779,244	11,607,501	11,607,501
運営費用											
維持管理費	595,200	595,200	595,200	595,200	595,200	595,200	595,200	595,200	595,200	595,200	595,200
水道光熱費	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000
修繕費	198,000	198,000	198,000	198,000	198,000	207,900	207,900	207,900	207,900	207,900	218,295
管理委託費	339,264	339,264	339,264	334,104	334,104	334,104	329,013	329,013	329,013	323,990	323,990
テナント募集費用	89,528	89,528	89,528	87,702	87,702	87,702	85,909	85,909	85,909	84,147	84,147
公租公課(土地)	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000	105,000
公租公課(建物)	785,400	785,400	785,400	761,838	761,838	761,838	738,983	738,983	738,983	716,813	716,813
損害保険料	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000	66,000
その他費用 (費用計)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2,310,392	2,310,392	2,310,392	2,279,844	2,279,844	2,289,744	2,260,004	2,260,004	2,260,004	2,231,050	2,241,445
経費率	19.0%	19.0%	19.0%	19.1%	19.1%	19.2%	19.2%	19.2%	19.2%	19.2%	19.3%
運営純収益(NOI)	9,819,208	9,819,208	9,819,208	9,673,423	9,673,423	9,663,523	9,519,240	9,519,240	9,519,240	9,376,451	9,366,056
減価償却費	7,352,400	5,412,614	4,079,981	3,164,462	2,535,500	2,167,035	2,167,035	2,160,972	1,155,000	1,155,000	1,155,000
借入金金利	2,400,000	2,310,682	2,218,685	2,123,928	2,026,328	1,925,800	1,822,256	1,715,606	1,605,757	1,492,612	1,605,418
税引前利益	66,808	2,095,912	3,520,542	4,385,033	5,111,595	5,570,688	5,529,949	5,642,662	6,758,483	6,728,839	6,605,638
所得税・地方税等	10,021	319,182	626,163	885,510	1,103,479	1,241,206	1,228,985	1,262,799	1,597,545	1,588,652	1,551,691
税引後利益	56,787	1,776,730	2,894,379	3,499,523	4,008,116	4,329,482	4,300,964	4,379,863	5,160,938	5,140,187	5,053,947
税引後利益累計	56,787	1,833,517	4,727,896	8,227,419	12,235,535	16,565,017	20,865,981	25,245,844	30,406,782	35,546,969	40,600,916

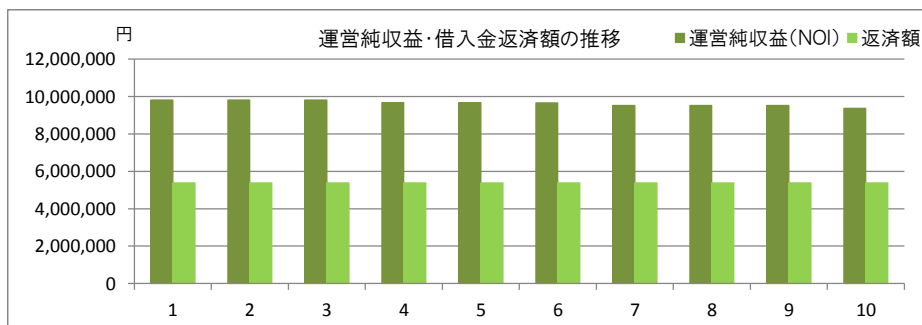
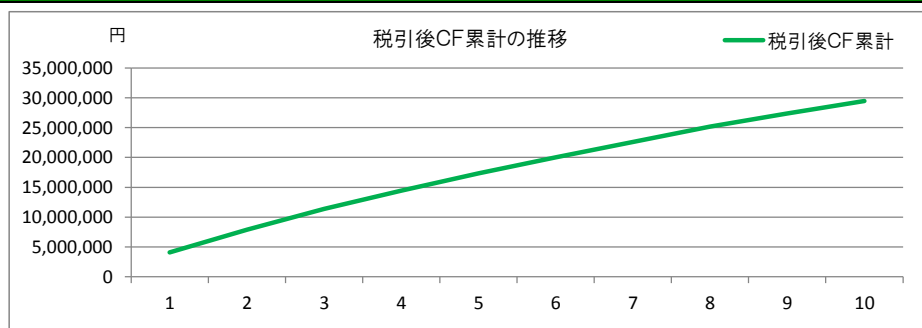
2. 賃貸経営に係るキャッシュフロー予測

	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度
税引後利益	56,787	1,776,730	2,894,379	3,499,523	4,008,116	4,329,482	4,300,964	4,379,863	5,160,938	5,140,187	5,053,947
償却費戻し	7,352,400	5,412,614	4,079,981	3,164,462	2,535,500	2,167,035	2,167,035	2,160,972	1,155,000	1,155,000	1,155,000
事業税戻し	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借入金返済額	2,977,257	3,066,574	3,158,572	3,253,329	3,350,929	3,451,456	3,555,000	3,661,650	3,771,500	3,884,645	3,909,944
大規模修繕積立金	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	0
税引後CF	4,101,930	3,792,770	3,485,788	3,080,656	2,862,687	2,715,061	2,582,999	2,549,185	2,214,438	2,080,542	1,969,003
税引後CF累計	4,101,930	7,894,700	11,380,488	14,461,144	17,323,831	20,038,892	22,621,891	25,171,076	27,385,514	29,466,056	31,435,059
借入金残高	77,022,743	73,956,169	70,797,597	67,544,268	64,193,339	60,741,883	57,186,883	53,525,233	49,753,733	45,869,088	41,959,144
DCR(借入償還余裕率)	1.83	1.83	1.83	1.80	1.80	1.80	1.77	1.77	1.77	1.74	1.70
BER(損益分岐入居率)	60.4%	60.4%	60.4%	60.8%	60.8%	60.8%	61.2%	61.2%	61.2%	61.6%	61.6%

3. 物件売却に係るキャッシュフロー予測

売却時キャップレート	10.00%
売却翌年NOI	9,366,056
物件売却価格	93,700,000
譲渡費用	2,811,000
借入金残高	45,869,088
税引前CF	47,830,912

取得費(減価償却前)	111,000,000
減価償却累計額	31,349,999
取得費(減価償却後)	79,650,001
譲渡所得	11,239,000
譲渡所得税	2,247,800
税引後CF	45,583,112



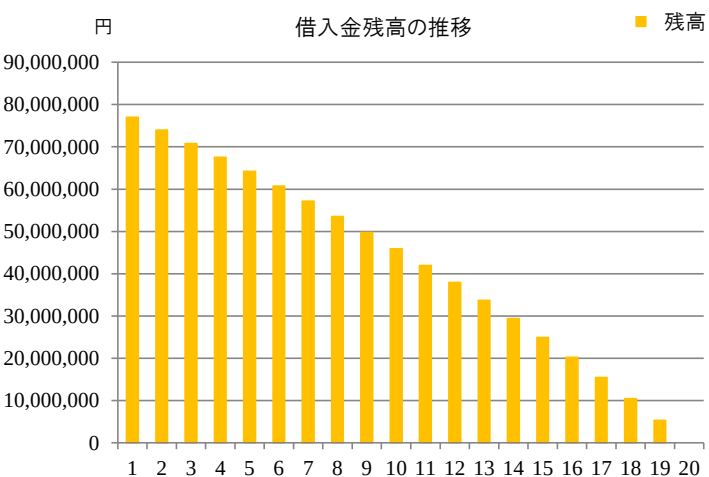
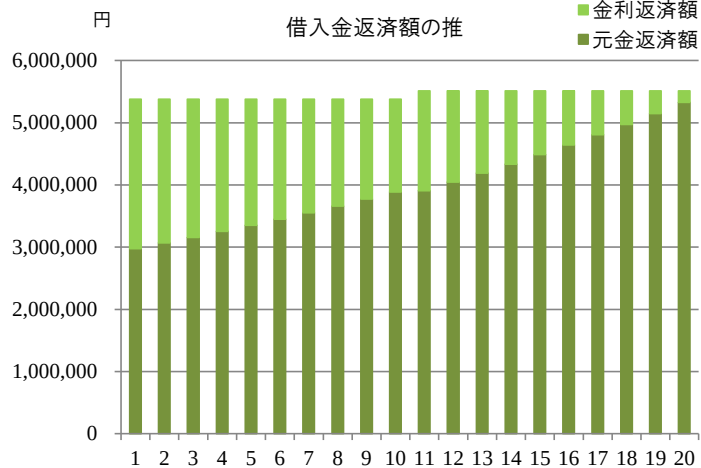
V. 借入金返済表

借入条件

借入総額	80,000,000円
金利	(10年度まで) 3.00% (20年度まで) 3.50%
返済期間	20年
支払回数	240回
返済方法	元利均等返済

借入金返済

年度	返済額	元金返済額	金利返済額	残高
1	5,377,257	2,977,257	2,400,000	77,022,743
2	5,377,256	3,066,574	2,310,682	73,956,169
3	5,377,257	3,158,572	2,218,685	70,797,597
4	5,377,257	3,253,329	2,123,928	67,544,268
5	5,377,257	3,350,929	2,026,328	64,193,339
6	5,377,256	3,451,456	1,925,800	60,741,883
7	5,377,256	3,555,000	1,822,256	57,186,883
8	5,377,256	3,661,650	1,715,606	53,525,233
9	5,377,257	3,771,500	1,605,757	49,753,733
10	5,377,257	3,884,645	1,492,612	45,869,088
11	5,515,362	3,909,944	1,605,418	41,959,144
12	5,515,362	4,046,792	1,468,570	37,912,352
13	5,515,362	4,188,430	1,326,932	33,723,922
14	5,515,362	4,335,025	1,180,337	29,388,897
15	5,515,361	4,486,750	1,028,611	24,902,147
16	5,515,362	4,643,787	871,575	20,258,360
17	5,515,362	4,806,319	709,043	15,452,041
18	5,515,361	4,974,540	540,821	10,477,501
19	5,515,362	5,148,649	366,713	5,328,852
20	5,515,362	5,328,852	186,510	0
21	0	0	0	0
22	0	0	0	0
23	0	0	0	0
24	0	0	0	0
25	0	0	0	0
26	0	0	0	0
27	0	0	0	0
28	0	0	0	0
29	0	0	0	0
30	0	0	0	0

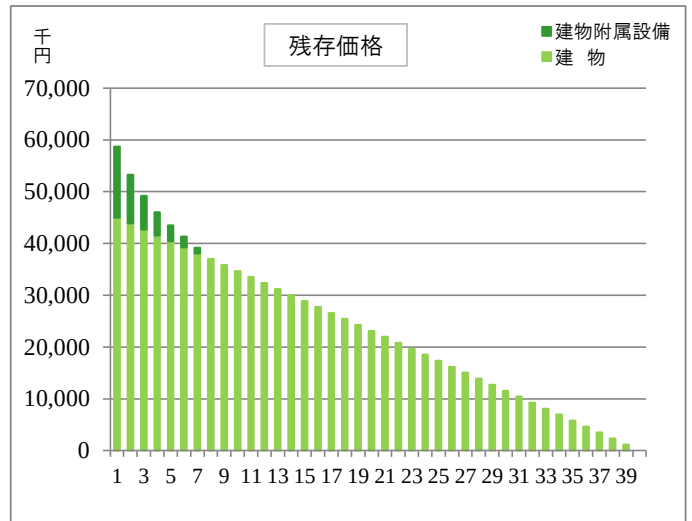
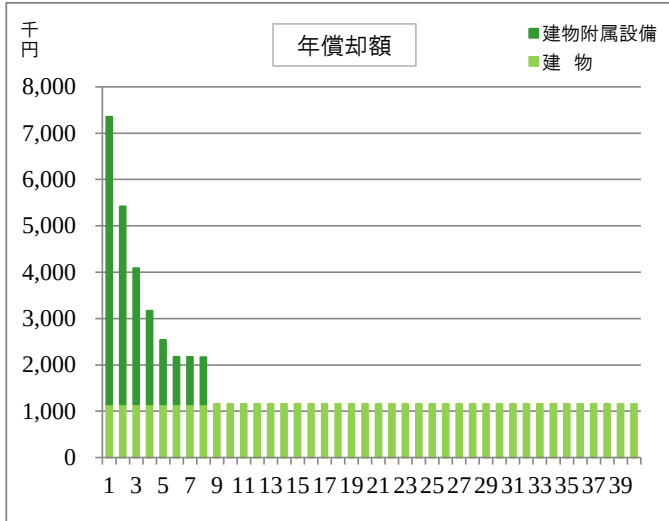


Ⅵ. 減価償却明細表

建 物	
取得価額	46,200,000 円
建物本体	46,200,000 円
その他	0 円
償却方法	定額法
法定耐用年数	47 年
残存耐用年数	40 年
初年度月数	12 月
償却率	0.025

建物附属設備	
取得価額	19,800,000 円
償却方法	定率法
法定耐用年数	15 年
残存耐用年数	8 年
初年度月数	12 月
償却率	0.313
改定償却率	0.334
保証率	0.051

合 計	
取得価額	66,000,000 円
残存耐用年数	40 年



年度	年償却額	償却額累計	残存価格
1	1,155,000	1,155,000	45,045,000
2	1,155,000	2,310,000	43,890,000
3	1,155,000	3,465,000	42,735,000
4	1,155,000	4,620,000	41,580,000
5	1,155,000	5,775,000	40,425,000
6	1,155,000	6,930,000	39,270,000
7	1,155,000	8,085,000	38,115,000
8	1,155,000	9,240,000	36,960,000
9	1,155,000	10,395,000	35,805,000
10	1,155,000	11,550,000	34,650,000
11	1,155,000	12,705,000	33,495,000
12	1,155,000	13,860,000	32,340,000
13	1,155,000	15,015,000	31,185,000
14	1,155,000	16,170,000	30,030,000
15	1,155,000	17,325,000	28,875,000
16	1,155,000	18,480,000	27,720,000
17	1,155,000	19,635,000	26,565,000
18	1,155,000	20,790,000	25,410,000
19	1,155,000	21,945,000	24,255,000
20	1,155,000	23,100,000	23,100,000
21	1,155,000	24,255,000	21,945,000
22	1,155,000	25,410,000	20,790,000
23	1,155,000	26,565,000	19,635,000
24	1,155,000	27,720,000	18,480,000
25	1,155,000	28,875,000	17,325,000
26	1,155,000	30,030,000	16,170,000
27	1,155,000	31,185,000	15,015,000
28	1,155,000	32,340,000	13,860,000
29	1,155,000	33,495,000	12,705,000
30	1,155,000	34,650,000	11,550,000
31	1,155,000	35,805,000	10,395,000
32	1,155,000	36,960,000	9,240,000
33	1,155,000	38,115,000	8,085,000
34	1,155,000	39,270,000	6,930,000
35	1,155,000	40,425,000	5,775,000
36	1,155,000	41,580,000	4,620,000
37	1,155,000	42,735,000	3,465,000
38	1,155,000	43,890,000	2,310,000
39	1,155,000	45,045,000	1,155,000
40	1,154,999	46,199,999	1

年度	年償却額	償却額累計	残存価格
1	6,197,400	6,197,400	13,602,600
2	4,257,614	10,455,014	9,344,986
3	2,924,981	13,379,995	6,420,005
4	2,009,462	15,389,457	4,410,543
5	1,380,500	16,769,957	3,030,043
6	1,012,035	17,781,992	2,018,008
7	1,012,035	18,794,027	1,005,973
8	1,005,972	19,799,999	1
9	0	19,799,999	1

年度	年償却額	償却額累計	残存価格
1	7,352,400	7,352,400	58,647,600
2	5,412,614	12,765,014	53,234,986
3	4,079,981	16,844,995	49,155,005
4	3,164,462	20,009,457	45,990,543
5	2,535,500	22,544,957	43,455,043
6	2,167,035	24,711,992	41,288,008
7	2,167,035	26,879,027	39,120,973
8	2,160,972	29,039,999	36,960,001
9	1,155,000	30,194,999	35,805,001
10	1,155,000	31,349,999	34,650,001
11	1,155,000	32,504,999	33,495,001
12	1,155,000	33,659,999	32,340,001
13	1,155,000	34,814,999	31,185,001
14	1,155,000	35,969,999	30,030,001
15	1,155,000	37,124,999	28,875,001
16	1,155,000	38,279,999	27,720,001
17	1,155,000	39,434,999	26,565,001
18	1,155,000	40,589,999	25,410,001
19	1,155,000	41,744,999	24,255,001
20	1,155,000	42,899,999	23,100,001
21	1,155,000	44,054,999	21,945,001
22	1,155,000	45,209,999	20,790,001
23	1,155,000	46,364,999	19,635,001
24	1,155,000	47,519,999	18,480,001
25	1,155,000	48,674,999	17,325,001
26	1,155,000	49,829,999	16,170,001
27	1,155,000	50,984,999	15,015,001
28	1,155,000	52,139,999	13,860,001
29	1,155,000	53,294,999	12,705,001
30	1,155,000	54,449,999	11,550,001
31	1,155,000	55,604,999	10,395,001
32	1,155,000	56,759,999	9,240,001
33	1,155,000	57,914,999	8,085,001
34	1,155,000	59,069,999	6,930,001
35	1,155,000	60,224,999	5,775,001
36	1,155,000	61,379,999	4,620,001
37	1,155,000	62,534,999	3,465,001
38	1,155,000	63,689,999	2,310,001
39	1,155,000	64,844,999	1,155,001
40	1,154,999	65,999,998	2

Ⅶ. 市場分析

1. 仙台市若林区の概況

1)沿革

若林区は、仙台市の南東部に位置し、北は宮城野区、西は青葉区に隣接し、南は広瀬川及び名取川を介して太白区と接しており、面積は約50k㎡を有する。当区は、仙台市の都心の一部と市街地からなる「都心及び周辺地域」、その東側からさらに仙台バイパスを挟んで住宅地が広がる「郊外住宅地域」、区北部にあり中央卸売市場を中核として、卸売業・運輸業等の事業所及び倉庫が集積する「卸町・六丁の目地域」、そして太平洋に面して仙台圏の都市型農業の中心地である「田園・海浜地域」の4つのゾーンに区分される。

2)人口の状態

人口は直近5年間で約1.0%増加、世帯数は約4.4%の増加で推移している。

	人口(人)	(前年比増減)	世帯数(戸)	(前年比増減)
2006年7月	129,813	-0.5%	55,669	-1.5%
2007年7月	129,593	-0.2%	56,053	0.7%
2008年7月	129,529	0.0%	56,487	0.8%
2009年7月	130,050	0.4%	57,187	1.2%
2010年7月	131,116	0.8%	58,134	1.7%

3)交通施設の状態

当区内にJR駅は無く、市営地下鉄の2駅(愛宕橋・河原町)及び青葉区の区界に1駅(五橋)がある。郊外住宅地域の交通機関は路線バスへの依存度が高く、かすみ町の市営バス「霞の目」営業所を拠点として区内及び市中心部へのバス路線が網羅されている。

4)商圈及び顧客の状態

荒町・河原町・南小泉等の旧来からの商店街は周辺住民の最寄り店舗となっているが、大型店出店の影響により店舗数・客足は減少し、賃貸・分譲マンションへの建替えも見られる。幹線道路沿いのロードサイド型店舗地は、周辺地域における大型ショッピングセンターの相次ぐ開店の影響もあって集客力が減退しており、土地需要は依然弱含みで推移している。

5)住宅地の状態

仙台市施行による「荒井土地区画整理事業」(施行面積:149.85ha、計画人口:11,400人)が事業中であり、平成22年度完了予定である。区内においては規模200㎡以下の住宅地取引が中心であり、近年の景気低迷による需要減退等を背景として区画の小規模化の傾向が強まっている。

6)将来動向・その他

市営地下鉄東西線は、平成19年2月に工事が着工され、平成27年度の開業予定で事業が進められている。当区内においては6駅(新寺・連坊・薬師堂・卸町・六丁の目・荒井)の新設が計画されており、予定駅周辺では住宅地需要が増加傾向で推移している。

【位置図】



2. 需要動向の分析

1) 人口動向の地域データ

地域	可住地面積 (ha)	人口		世帯数		世帯当たり人数		人口密度 (人/ha)	世帯密度 (世帯数/ha)	自然増加人口		社会増加人口	
		(人)	変動率	(世帯数)	変動率	(人/世帯)	変動率			(人)	変動率	(人)	変動率
		2010年	('10/'05)	2010年	('10/'05)	2010年	('10/'05)			2009年		2009年	
全国	12,141,584	128,056,026	0.23%	51,951,513	4.81%	2.46	-4.38%	10.55	4.28	-59,000	-0.05%	-124,000	-0.10%
宮城県	313,048	2,347,975	-0.52%	901,254	4.17%	2.61	-4.50%	7.50	2.88	-1,722	-0.07%	-2,016	-0.09%
仙台市	33,867	1,045,903	2.03%	464,857	5.75%	2.25	-3.52%	30.88	13.73	2,388	0.23%	-36	0.00%
若林区	4,549	132,191	1.73%	58,891	6.49%	2.24	-4.47%	29.06	12.95	304	0.23%	476	0.37%
札幌市	44,058	1,914,434	1.78%	886,338	5.85%	2.16	-3.84%	43.45	20.12	-136	-0.01%	6,249	0.33%
新潟市	66,977	812,192	-0.20%	312,528	4.13%	2.60	-4.16%	12.13	4.67	-597	-0.07%	774	0.10%
広島市	28,321	1,174,209	1.72%	512,946	5.24%	2.29	-3.35%	41.46	18.11	2,715	0.23%	1,648	0.14%
福岡市	22,769	1,463,826	4.46%	708,027	9.07%	2.07	-4.23%	64.29	31.10	4,866	0.35%	5,100	0.37%

※統計局「地域別統計データベース」を基に作成

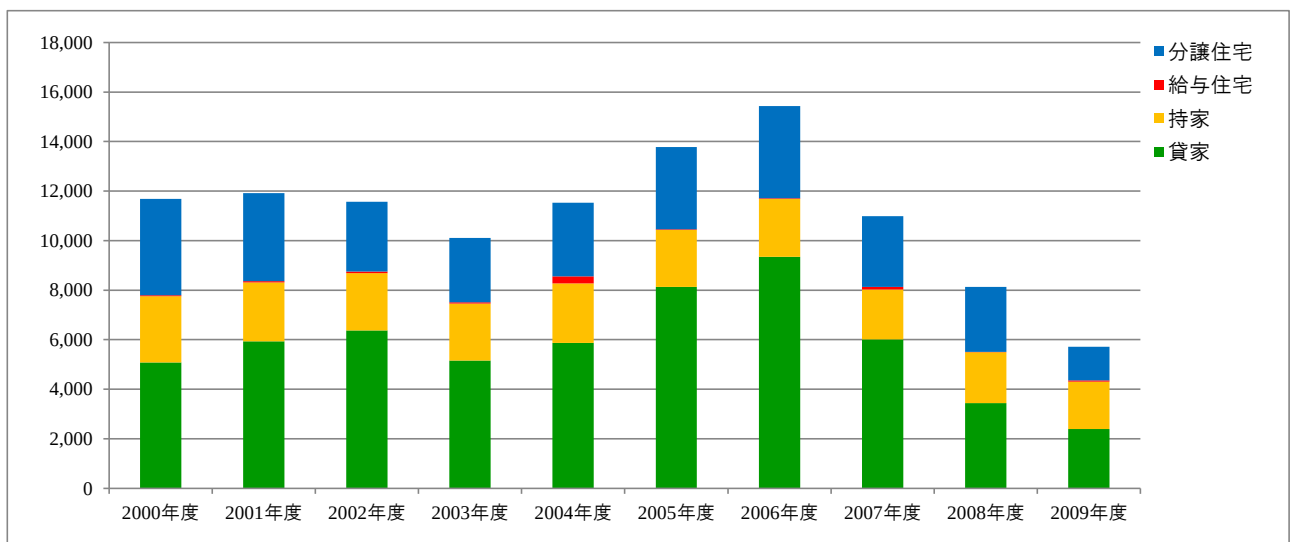
2) 人口構成の地域データ

地域	年少人口(0～14歳)		生産人口(15～64歳)		老年人口(65歳以上)		将来人口推計				
	(人)	構成比	(人)	構成比	(人)	構成比	2015年	2020年	2025年	2030年	変動率
全国	17,011,000	13.3%	81,493,000	63.9%	29,005,000	22.7%	125,430,000	122,735,000	119,270,000	115,224,000	-10.0%
宮城県	314,000	13.4%	1,506,000	64.5%	515,000	22.1%	2,290,994	2,231,359	2,157,538	2,073,706	-11.7%
仙台市	140,051	13.7%	718,314	70.1%	161,795	15.8%	1,031,989	1,022,237	1,003,363	976,636	-6.6%
若林区	17,271	13.3%	91,582	70.5%	20,968	16.1%	—	—	—	—	—
札幌市	234,086	12.4%	1,318,478	70.1%	325,401	17.3%	1,914,265	1,900,016	1,868,049	1,819,526	-5.0%
新潟市	109,251	13.4%	534,104	65.6%	166,995	20.5%	798,385	780,797	758,042	731,148	-10.0%
広島市	169,133	14.7%	780,767	67.6%	194,598	16.9%	1,153,023	1,136,931	1,112,223	1,080,370	-8.0%
福岡市	187,960	13.4%	983,585	70.2%	213,380	15.2%	1,467,838	1,481,314	1,482,272	1,471,326	0.5%

※国立社会保障・人口問題研究所「日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)」を基に作成

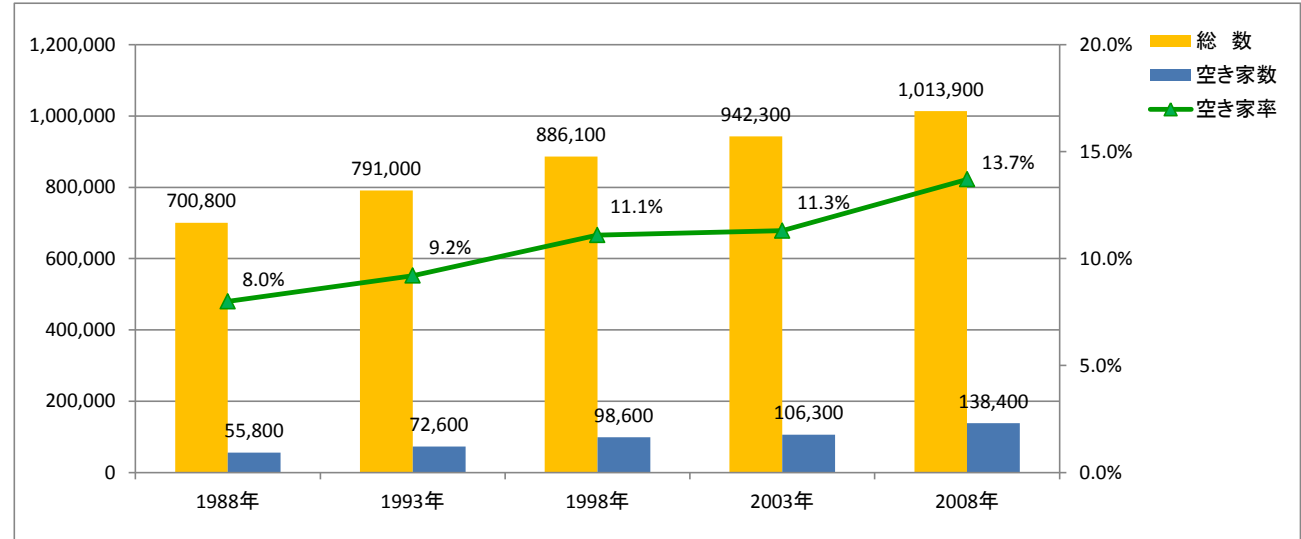
3. 供給動向の分析

1) 新設住宅着工戸数の推移(仙台市)



※国土交通省「建築着工統計調査報告」を基に作成

2)住宅総数・空家数及び空家率の推移(宮城県)



※総務省統計局「住宅・土地統計調査」を基に作成

2)周辺競合物件の募集動向



№	所在	面積(㎡)	賃料総額(円)	敷金 (ヶ月)	礼金 (ヶ月)	構造 階層	築年 (年数)	備考
		間取	単価(円/㎡)					
①	若林区大和町5丁目	24.22 1K	40,000 (1,652)	40,000 (1.0ヶ月)	0 (0.0ヶ月)	RC造 2/5	2000年2月 (築10年)	オートロック、エアコン・照明付、TVインターホン、宅配ボックス、追焚き機能、温水洗浄便座
②	若林区六丁の目元町	26.15 1K	45,000 (1,721)	90,000 (2.0ヶ月)	0 (0.0ヶ月)	RC造 1/6	2002年3月 (築8年)	オートロック、エアコン・照明付、TVインターホン、宅配ボックス、追焚き機能、温水洗浄便座
③	若林区蒲町	29.33 1K	50,000 (1,705)	50,000 (1.0ヶ月)	50,000 (1.0ヶ月)	RC造 2/4	1998年9月 (築12年)	オートロック、エアコン・照明付、TVインターホン、宅配ボックス、追焚き機能、温水洗浄便座
④	若林区中倉1丁目	23.50 1K	38,500 (1,638)	77,000 (2.0ヶ月)	0 (0.0ヶ月)	W造 2/2	2001年2月 (築9年)	エアコン・照明付、TVインターホン、温水洗浄便座
⑤	若林区中倉3丁目	22.45 1K	39,000 (1,737)	78,000 (2.0ヶ月)	0 (0.0ヶ月)	W造 2/2	2002年2月 (築8年)	エアコン・照明付、TVインターホン、温水洗浄便座

4. 賃料水準

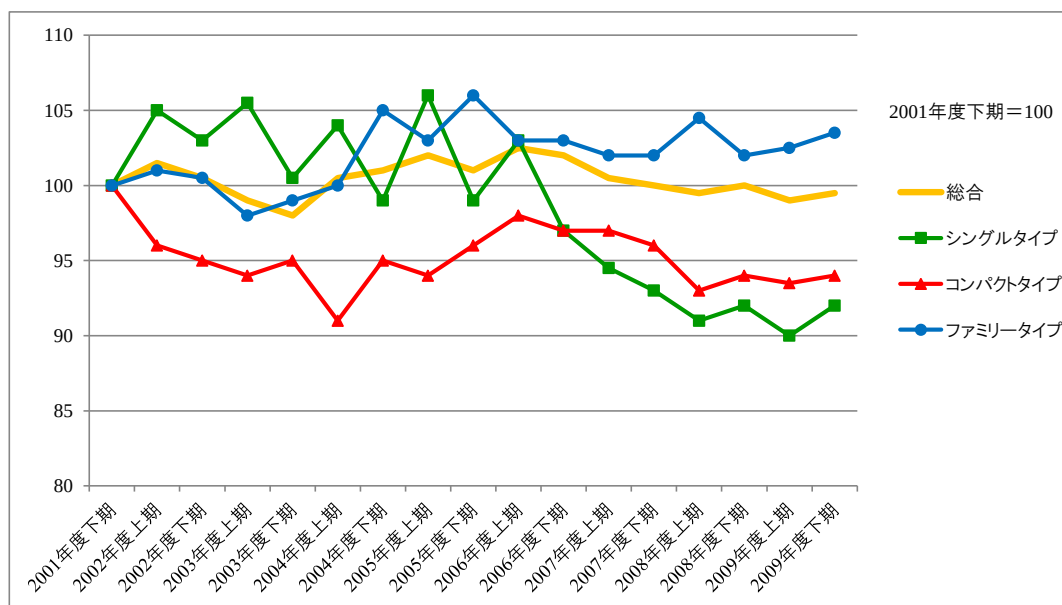
1) 仙台市若林区の賃料相場

物件タイプ	ワンルーム 1K 1DK		1LDK 2K 2DK		2LDK 3K 3DK		3LDK～	
賃貸マンション	51,200円		53,700円		63,700円		90,200円	
	26.29㎡	2,000円/㎡	40.43㎡	1,400円/㎡	55.58㎡	1,200円/㎡	71.58㎡	1,300円/㎡
アパート	36,400円		49,800円		58,800円			
	24.14㎡	1,600円/㎡	41.84㎡	1,200円/㎡	53.92㎡	1,100円/㎡		
賃貸戸建住宅							10,470円	
							106.92㎡	1,100円/㎡

平均賃料	
平均専有面積	平均単価

アットホーム(株)調べ
2010年9月15日現在

2) マンション賃料インデックス(仙台市)の推移



(株)住信基礎研究所調べ
2010年6月21日公表

シングルタイプ:
18㎡以上30㎡未満
コンパクトタイプ:
30㎡以上60㎡未満
ファミリータイプ:
60㎡以上100㎡未満

仙台市の賃料インデックス(総合)を半期ベースの推移で見ると、2006年度上期をピークに緩やかな下落基調で推移してきたが、今期は横ばいでの推移となっている。もともと学生の多い都市ではあるが、景気後退や東京へのアクセスが容易なこともあって転勤者需要が減少しており、賃貸需要は弱含みの状態にあると言える。

タイプ別に2009年度下期の動向を見てみると、シングルタイプは上昇、その他のタイプはほぼ横ばいでの推移となっている。その理由として、賃料を下げずに初期費用の抑制で集客を行っていることや、生活防衛的に賃料を安くするような転居に一巡感があることなどが考えられる。