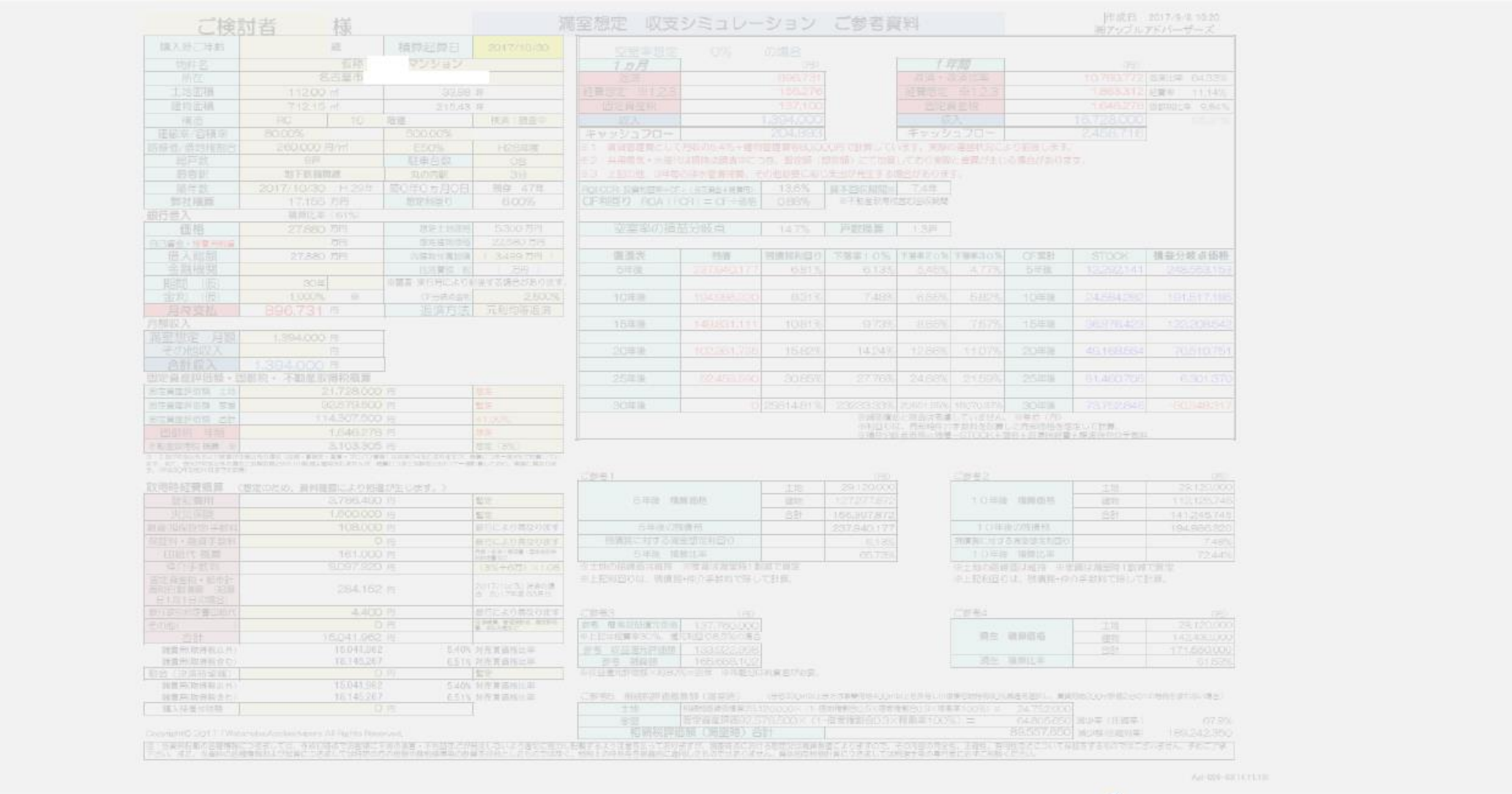
【1.税引前】

サンプル

購入前セカンドオピニオン・保有物件投資分析

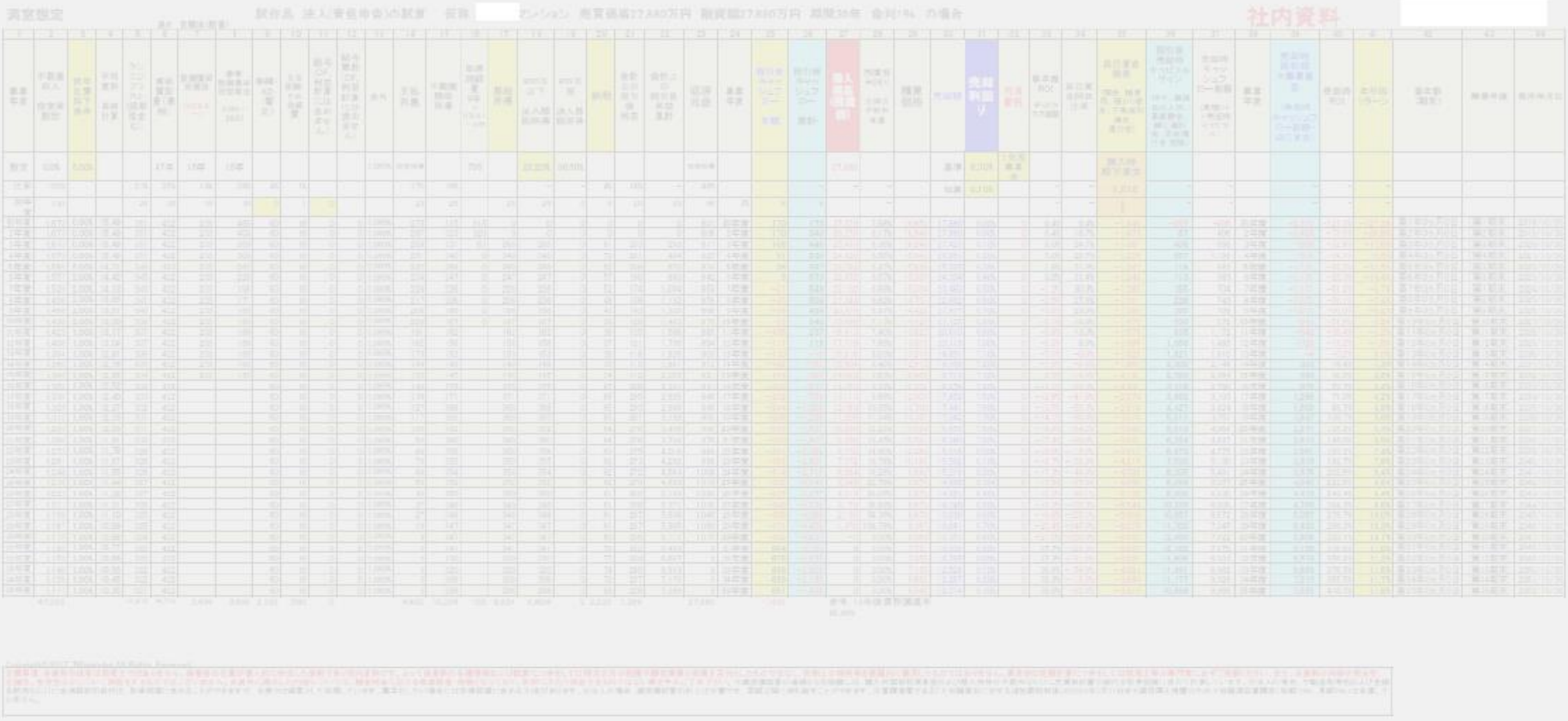


株式会社アップルアドバイザーズ

【2.税引後】

サンプル

購入前セカンドオピニオン・保有物件投資分析



株式会社アップルアドバイザーズ

【3.意見書】

購入前セカンドオピニオン・保有物件投資分析

サンプル

①名古屋市●区　新築ＲＣ
②中村区●町　超築浅ＲＣ　違反建築
についてコメントをさせて頂きます。

・まずはじめに、新築をご購入されるのではなく、
　ご自身で土地を購入し、プランを考えて RC や S 造を新築されることを推奨させて頂いております。

　それを始める前に新築提案業者とコンタクトを取ることで、新築のスキルとノウハウが身に付きますので
　勉強のためコンタクトを推奨させて頂いております。

・さて本題でございますが本件は二件ともにババ抜き物件です。
　二物件とも転売益が上乗せされております。
　仮に 15 年で売却しても、キャピタルは出ません。マイナス事業です。

・利回りは新築築浅でも 6.5%以上は必須です。ご自身で建築なさると 7%を確保できるケースが多いと思われます。

・違反建築物件は、銀行評価がゼロの為、購入してしまうと会社の財務評価が悪化します。
　負債だけが計上される扱いとされますので、今後のお買い増しの足かせになり、触ってはいけない物件です。
　尚、違反部分を適法化するよう、建築確認申請図面のとおり改築した場合においても、収益性の良い物件になるのでしたら改築費および過去立ち退き料を計上して売却益を見込めるか検証します。

・違反建築物に融資する銀行はほぼありません。金利 4.3.%～4.8%のノンバンク系で 1 社ありますが基本的にネガティブです。
　よって、出口戦略において重要となる「買い手の融資」が付かず、売却が見込めません。

・逆に、本件のような物件をご自身で建築されたら宜しいのではないでしょうか。

・例えば、名古屋市●区●町の物件を例に、ご自身で建築される場合の費用＝本件の原価を予測します

　①土地取引相場は 3000 万円位と推察いたします。土地面積約 100 ㎡×実勢単価 30 万円/㎡位
　　※接道が北道路のため弱いです。接道北の土地は、南向きバルコニーを作ると、南側隣地建物が高層化した場合に日が当たらなくなるため安いです。

　②建物代は、RC は 1 坪 100 万円の建築で概算を出します。西区那古野は建築延べ面積 215 坪×100 万＝2.15 億です

　③土地 3000 万＋建物 21500 万＝24500 万
　これに設計監理報酬 3％と土地仲介手数料 3％を加算します。　24500 万×1.03＝25235 万＝これが概算原価です

　④収益性の判定
　　（1）レントロール賃料　1672 万/年÷25235 万＝6.62%
　　→事業性　OK　になると思います。
　　（2）店舗除くと　賃料　1287 万/年÷25235 万＝5.1%
　　→事業性　NG
　　→設計段階で改善案を検討。間取を小さくして戸数を増やす案などで収支を試算します。

　⑤謄本を開けて実態の原価を検証します。
　　・土地には 3200 万の抵当権がついています＝ほぼ予測どおりでした
　　・建物代は、17000 万の抵当権がついていますので坪 82 万で建てています。思ったより低コストで建てられています。
　　・土地 3200＋建物 17000＝20200 万
　　・20200 万×設計管理料 3%・土地仲介料 3%＝21,412 万＝実際の原価
　　・収益性の判定
　　店舗除く賃料　1287 万/年÷実際の原価 21412 万＝6.0%
　　→事業性　NG
　　→すぐ転売するしかない
　　→違反建築に手を出す投資家が、中々現れないことは分かっている
　　→賃料を上げて収益性の魅力を高めるしかない
　　→苦肉の策で 1 F 駐車場を違法改築して店舗増築し、賃料 UP
　　→店舗含むレントロール賃料 1672 万÷原価 21412 万＝7.83%　バリューアップ成功
　　→超資産家であれば違法建築でも融資を使わないで現金購入する可能性あり
　　→売り出し価格の設定
　　→現市況は売り手市場＝利回り 6.0%で設定
　　→店舗含む賃料 1672 万/年÷6.0%＝27880 万で売り出しに至る
　　→粗利益　売り値 27880-原価 21412＝粗利益 6468 万円
以上

株式会社アップルアドバイザーズ