

<仮称(海の上リゾート):開発イメージ>

3F:ホテル(客室)・式場・会議室	
2F:店舗・小型会議室	2F:ロビ
1F:店舗・式場(大型会議室併用)	
B1:各種施設(フィットネス等)	B1:その他

■敷地条件

対象不動産

所在地: 茅ヶ崎市中海岸4

敷地面積: 7,204.49 m² 2,179.35 坪

計画敷地面積: 7,204.49 m² 2,179.35 坪

用途地域: —

許容容積率: —

消化容積率: —

■対象建築物概要(想定条件):建蔽率60%/延床7,215m²

建物

規模・構造: 地上3階/地下1階

容積対象延床面積: 6,493.50 m² 1,964.28 坪

容積率: 90.1% 想定:延床×90%

延床面積: 80.0% (容対/延床) 7,215.00 m² 2,182.53 坪

建蔽率: 60.0%

施工床面積: 115.0% (施工面積/延床) 8,297.25 m² 2,509.91 坪

専有面積 レンタブル比 85% 5,519.48 m² 1,669.64 坪

専有率(専有/容対) 85.00%

専有率(専有/延床) 76.50%

ホテル・会議室面積 20% 1,103.90 m² 333.92 坪

店舗・レストラン 60% 3,311.69 m² 1,001.78 坪

各種施設 10% 551.95 m² 166.96 坪

その他 10% 551.95 m² 166.96 坪

100% 5,519.48 m² 1,669.62 坪

■不動産の評価価格

建築コスト

建築コスト	建築工事費	1,631,441,500 円	650,000 円/坪 × 施工面積
設計PM		48,943,245 円	建築コストの3%
ボーリング		4,000,000 円	10ヶ所
近隣対策・電波障害		8,157,208 円	建築コストの0.5%
既存建物解体費		円	更地引受け
予備費(プロジェクトマネジメント費を含む)		32,628,830 円	想定(建築工事費の2%)
不動産取得税・登録免許税		66,872,483 円	下記参照 ※不動産取得税は減免として処理
金利負担(建物)		50,776,259 円	開発関連コスト × 3.0% × 24ヶ月(3分の1ずつ支払う)
消費税		84,219,237 円	
計		<u>1,927,038,761 円</u>	

■租税公課算出根拠

土地評価額		1,122,099,318 (正面路線価 ÷ 80% × 70%) × 地積	
土地固・都税課税標準額		785,469,522 (土地評価額 × 70%)	
建物評価額		1,142,009,050 (建築コスト × 70%)	
(固定資産税・都市計画税の算出根拠)			
固定資産税	土地	10,996,573 (課税標準額 × 1.4%)	
	住宅用地の軽減後	10,996,573 (住居、店舗加重平均して)	無し
	建物	15,988,127 (課税標準額 × 1.4%)	
都市計画税	土地	2,356,409 (課税標準額 × 0.3%)	
	住宅用地の軽減後	2,356,409 (住居、店舗加重平均して)	無し
	建物	3,426,027 (課税標準額 × 0.3%)	
<u>土地のみ小計</u>		<u>13,352,982</u>	
	住宅用地の軽減後	<u>13,352,982</u>	
<u>土地建物合計</u>			
	住宅用地の軽減後	<u>32,767,136</u>	
(不動産取得税・登録免許税の算出根拠)			
不動産取得税	土地	16,831,490 (土地評価額 × 0.5 × 3.0%)	
	建物	34,260,000 (建物評価額 × 3%)	
	計	51,091,490	
登録免許税	土地	11,220,993 (土地評価額 × 1.0%)	
	建物	4,560,000 (建物評価額 × 0.4%)	
	計	15,780,993	
計		<u>66,872,483</u>	

■賃貸シュミレーション

店舗・レストラン(80%)

賃料・共益費設定(1R)								
Floor 階	Tenant テナント	Areal 賃貸面積(m ²)	Areal 賃貸床面積(坪)	Monthly Rent 月額賃料 17,000円/坪	Monthly 月額管理費 3,000円/坪	(賃料+管理費) 1部屋単価 20,000円/坪	Total 賃料総計	Deposit 敷金10ヶ月
B1~3F	店舗・施設	4,415.58m ²	1,335.71坪	22,707,070円	14,007,130円		26,714,200円	227,070,700円

式場・会議室・ホテル(20%)

賃料・共益費設定(マンスリーマンション&ホテル)									
Floor 階	Tenant テナント	Areal 賃貸面積(m ²)	Areal 賃貸床面積(坪)	Monthly Rent 月額賃料	ツイン(1室) 30m ² 10,000円	ダブル(1室) 40m ² 10,000円	式場・会議室 10,000円	Total 総計	Deposit 敷金・保証金 10ヶ月
ツイン 20%	7部屋	220.78m ²	66.78坪	667,800円	10,000円			667,800円	6,678,000円
ダブル 20%	6部屋	220.78m ²	66.78坪	667,800円		10,000円		667,800円	6,678,000円
式場・会議室 60%		662.34m ²	200.35坪	2,003,500円			10,000円	2,003,500円	20,035,000円
住居面積合計		1,103.90m ²	333.91坪	3,339,100円	30,000円			3,339,100円	33,391,000円
Total		5,519.48m ²	1,669.62坪	26,046,170円				30,053,300円	260,461,700円

年間収入(満室想定)

(賃貸借)	
売上げ(賃料)	26,046,170円
管理費(賃料込み)	
	26,046,170円

月間総額	26,046,170円
年間総額	312,554,040円

預託敷金(想定)	260,461,700円
----------	--------------

年間収入(稼働率店舗95%・ホテル100%)

(賃貸借)	
売上げ(賃料)	24,910,817円
管理費(賃料込み)	0円
	24,910,817円

月間総額	24,910,817円
年間総額	298,929,798円

預託敷金(想定)	260,461,700円
----------	--------------

①不動産投資分析表(キャッシュフロー分析表) 金利2.5%

投資金額

土地購入費(民間所有部分)	1558.95坪	1,250,000	1,948,687,500
建築費			1,927,038,761
合計			3,875,726,261

返済・価格(円)	1,927,038,761	ローン総額	1,946,309,149	割引率	5.0%
+手数料	19,270,388	返済期間(年)	5	投資基礎+手数料	1,946,309,149
ローン手数料	1.0%	金利	2.50%		

キャッシュフロー分析条件

購入後年数	1	2	3	4	5	6	
総潜在収入(GPI)	298,929,798	298,929,798	298,929,798	298,929,798	298,929,798	売却時分析条件	
実効総収入(EGI)	298,929,798	298,929,798	298,929,798	298,929,798	298,929,798	キャップレート	5.09%
運営費(OPEx)	100,235,351	100,235,351	100,235,351	100,235,351	100,235,351	売却翌年NOI	198,694,447
NOI	198,694,447	198,694,447	198,694,447	198,694,447	198,694,447	市場価格	3,902,524,606
ローン金利	48,657,729	48,657,729	48,657,729	48,657,729	48,657,729	ー(売却コスト+税)	0
ローン元金	0	0	0	0	0	=売却価格	3,902,524,606
ADS	48,657,729	48,657,729	48,657,729	48,657,729	48,657,729	ーローン残高	1,946,309,149
税引き前キャッシュフロー	150,036,718	150,036,718	150,036,718	150,036,718	150,036,718	=正味売却収益	1,956,215,457
キャッシュフロー累計	150,036,718	300,073,437	450,110,155	600,146,874	750,183,592		2,706,399,049
キャッシュフローの現在価値	142,892,113	136,087,727	129,607,359	123,435,580	117,557,695		1,532,745,998
現在価値累計	142,892,113	278,979,839	408,587,198	532,022,778	649,580,472		2,182,326,470
NOIの増加率	0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		
租税(固・都市計画税)	32,767,136	32,767,136	32,767,136	32,767,136	32,767,136		
税引き後キャッシュフロー	117,269,582	117,269,582	117,269,582	117,269,582	117,269,582		
ConC	7.70%	7.70%	7.70%	7.70%	7.70%		
K%	2.50%	2.56%	2.56%	2.56%	2.56%		
表面利回り(グロス)	15.36%	15.36%	15.36%	15.36%	15.36%		
ネット利回り	6.03%	6.03%	6.03%	6.03%	6.03%		

分析結果

初期		投資全体	
OAR(FCR)	5.13%	価値の増加(VE)円	1,975,485,844
K%	2.50%	資本回収期間(PB)年	41.92
ConC%	7.71%	正味現在価値(NPV)円	(27,620,023)
レバレッジ	+	内部収益率(IRR)%	6.69%
LTV	50.25%	割引率=IRRの時のNPV(円)	0
DCR	4.08		
BER	49.81%		

モーゲイエクイティー分析

$$\text{キャプレート} = (\text{LTV} \times \text{K}\%) + (1 - \text{LTV}) \times \text{ConC}\%$$

$$= 5.09\%$$

総潜在収入の増加率	0.00%
初年度の空室率	0.00%
空室率の増加率	0.00%
運営費の増加率	0.00%