

物件名：ドルチェ京橋壱番館



---

## 分析資料

2017年1月14日

## ドルチェ京橋壱番館

所在地：東京都中央区八丁堀3-1-7  
沿線交通：都営浅草線 宝町駅 徒歩2分

専有面積：21.08㎡  
築年月：2005年03月（築11年）  
建物構造：RC  
所在階：2階  
間取り：1K  
現況：賃貸中

### 現在の賃料 分析

現在の賃料は月84,000円。  
当社が開発した人工知能Opus(オーパス)による査定は86,000円です。

### 推定空室率

Opusによる想定空室率は5.9%です。

販売価格 1,830万円

現在賃料 84,000円

表面利回り 5.51%

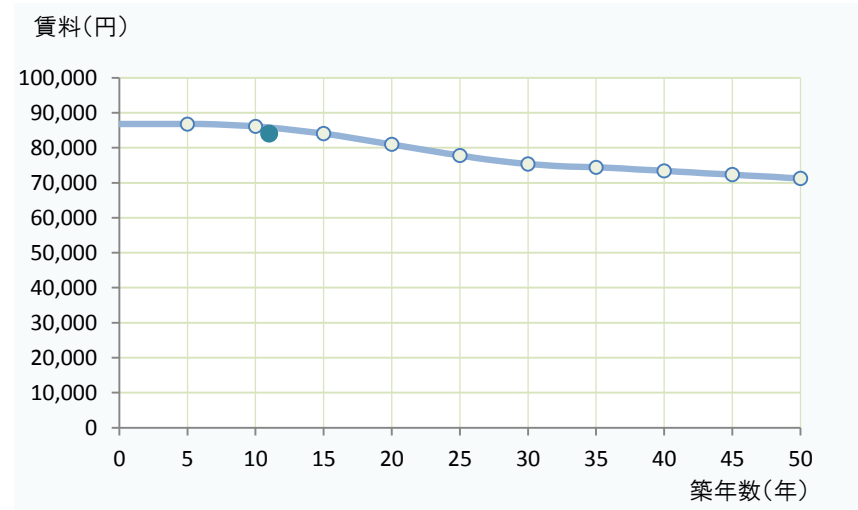
購入予定額 1,830万円

20y IRR\* 2.80%

諸費用込総額 1,922万円  
ローン利用額 1,729万円  
借入金利・年数 1.80%・35年  
自己資金額 192万円

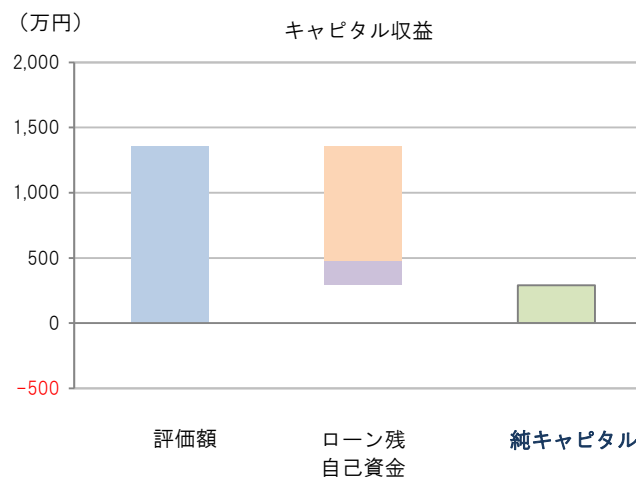
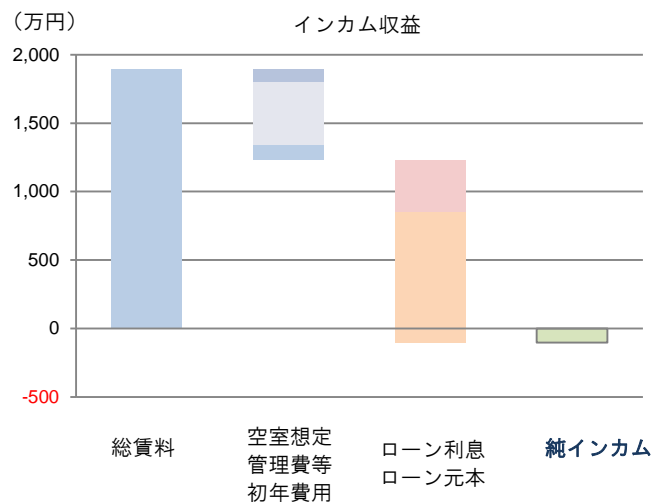
### 将来の賃料推移 予測

20年間(築11年～31年)で、賃料が86,000円から75,000円に12.5%ほど低下する見込みです。



\*IRRのレバレッジ条件は、LTV90%、金利1.80%、借入期間35年です。

## 20年間の総合的な分析（投資最終時点の予測）



ドルチェ京橋壱番館に20年間投資した場合

純インカム収入 **-102** 万円    純キャピタル収入 **291** 万円    総合損益 **189** 万円が見込まれます。\*

投資額(自己資金額) **192** 万円が 20年間で **381** 万円になる見込みです。

20年間 で予想される純インカム収入 (円)    **-5,519,000**

総賃料収入	18,944,000
空室相当	-1,118,000
運営費用	-4,604,000
初年費用	-915,000
賃料純収入	12,307,000 ①
ローン利息	4,787,000
ローン元本	8,540,000
ローン総額	13,327,000 ②
純インカム収入	<b>-1,020,000 ①-②</b>

20年後 に予想される純キャピタル収入 (円)

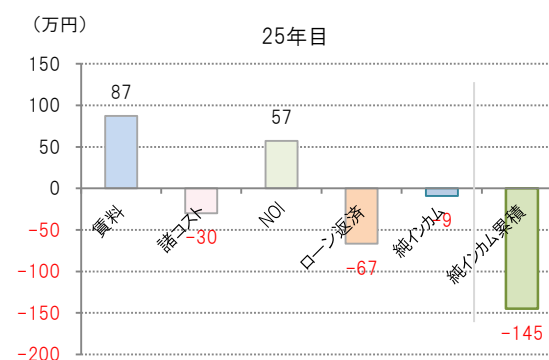
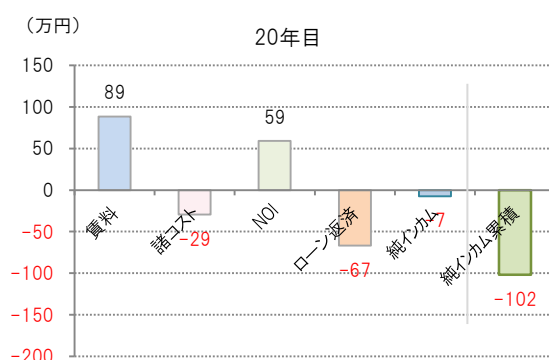
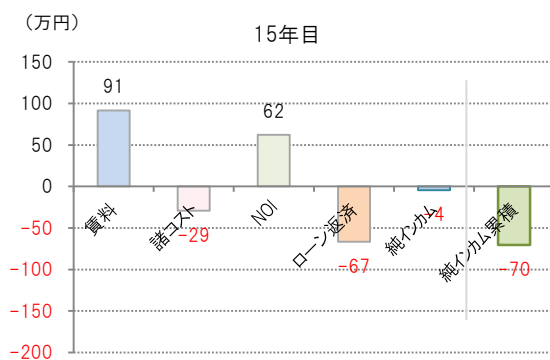
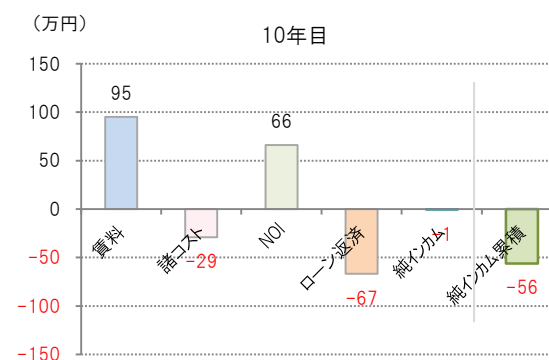
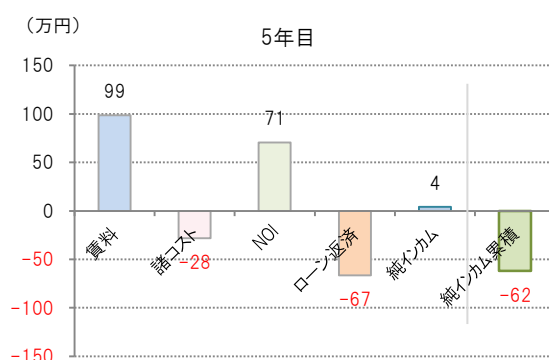
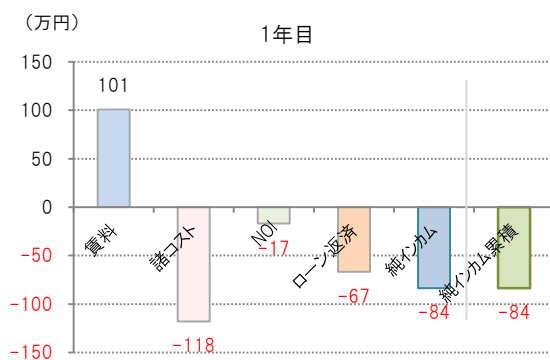
物件評価額	13,583,000
ローン残高	8,754,000
自己資金額	1,922,000
純キャピタル収入	<b>2,907,000</b>

20年間 で予想される総合損益 (円)

総合損益	<b>1,887,000 円</b>
------	--------------------

\*一定の前提のもとづいた試算値です。試算の前提は最終頁をご覧ください。

## インカムゲイン 分析

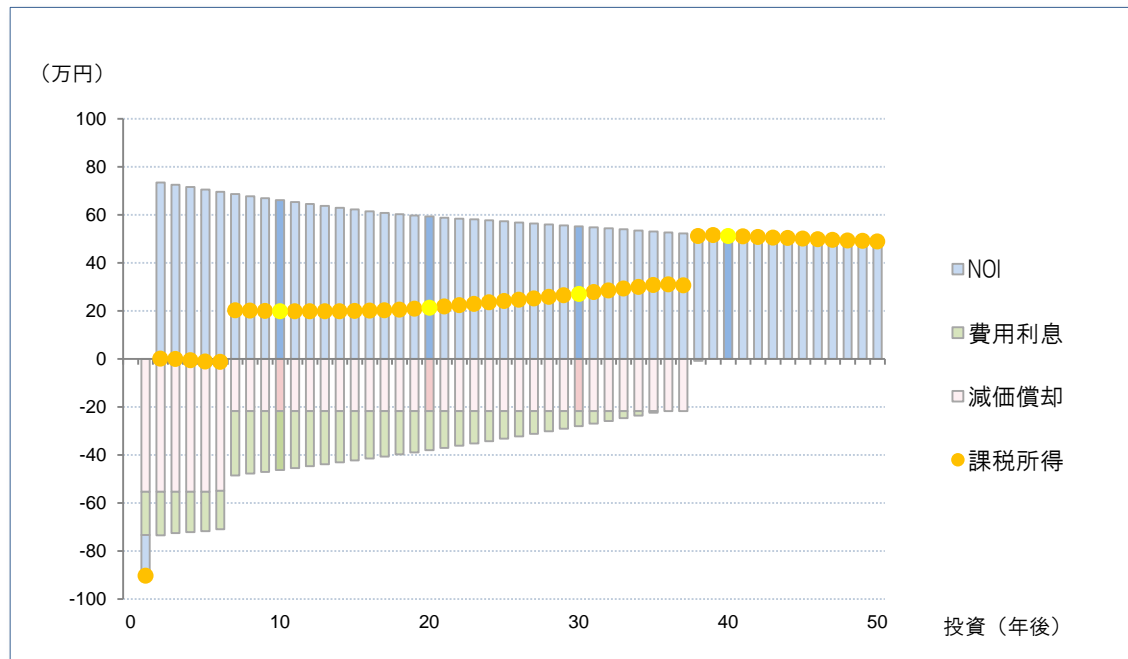


(円)

	賃料	諸コスト	NOI	ローン返済	純インカム	純インカム累積
1年目	1,008,000	-1,178,000	-170,000	-666,000	-836,000	-836,000
5年目	987,000	-281,000	706,000	-666,000	40,000	-620,000
10年目	951,000	-290,000	661,000	-666,000	-5,000	-561,000
15年目	914,000	-292,000	622,000	-666,000	-44,000	-704,000
20年目	886,000	-293,000	593,000	-666,000	-73,000	-1,020,000
25年目	874,000	-301,000	573,000	-666,000	-93,000	-1,447,000
30年目	862,000	-310,000	552,000	-666,000	-114,000	-1,981,000

\*諸コストには空室による逸失利益も含まれます。

## インカムゲイン 分析-2 (課税所得 分析)



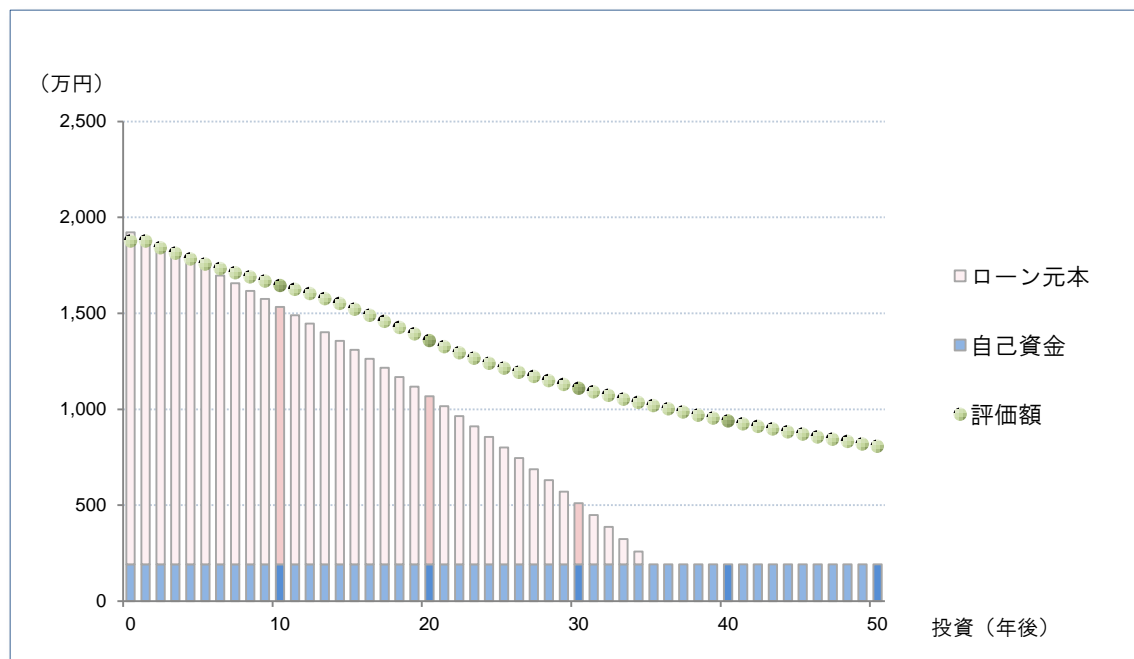
### 不動産投資の純収益(NOI)と課税所得

- NOI(ネット・オペレーティング・インカム)  
満室稼働想定賃貸料に推定稼働率をかけ  
管理費等の恒常的な経費を控除した純収益です。
- 課税所得  
NOIから、経費として計上できる利息分と  
減価償却費を控除した、課税のもとになる所得です。
- 課税所得とNOIの関係  
 $\text{課税所得} = \text{NOI} - (\text{費用利息} + \text{減価償却})$
- 費用利息  
不動産所得が赤字の場合、土地等を取得に要した  
借入金利息は損益通算できないことを考慮。
- 減価償却  
中古資産の耐用年数にもとづき定額法で計算。

(円)

	賃料	管理費等	NOI	利息・償却	課税所得
1年目	1,008,000	-1,178,000	-170,000	-733,000	-903,000
5年目	987,000	-281,000	706,000	-718,000	-12,000
10年目	951,000	-290,000	661,000	-463,000	198,000
15年目	914,000	-292,000	622,000	-423,000	199,000
20年目	886,000	-293,000	593,000	-380,000	213,000
25年目	874,000	-301,000	573,000	-333,000	240,000
30年目	862,000	-310,000	552,000	-281,000	271,000

## キャピタルゲイン 分析



資産と負債のバランスを見ます。

○望ましい状況  
(不動産評価額) > (ローン残高)

この状態であれば、物件を売ってローンを完済したときに手残りが期待できます。

○懸念すべき状況  
(不動産評価額) < (ローン残高)

この状態のときは、物件を売ってもローンを完済しきれない可能性があります。

### ○20年後のバランス予測

不動産評価額: 1,358 万円  
ローン残高: 875 万円  
自己資金額: 192 万円

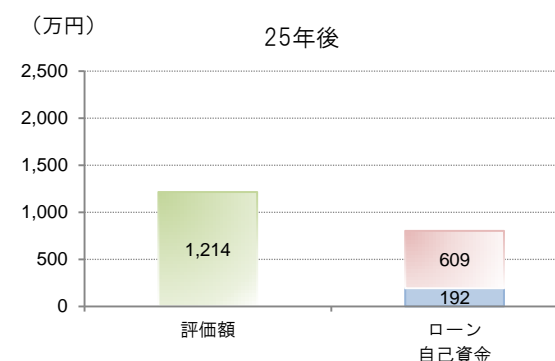
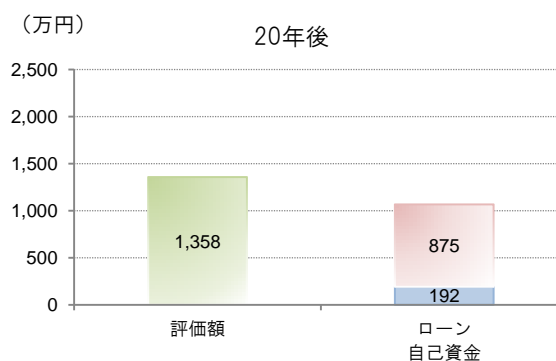
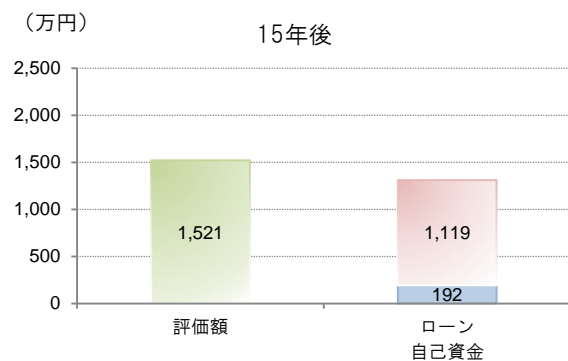
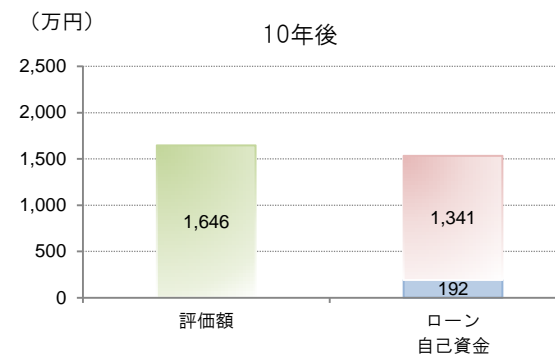
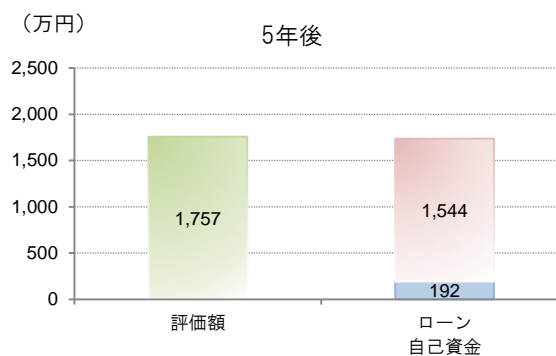
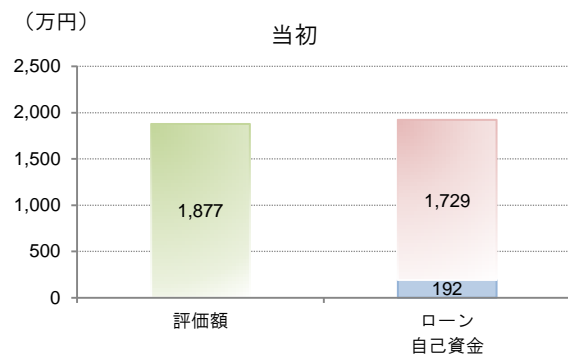
20年後の物件評価額は、ローン残高と自己資金の合計を291万円上回る見込みです。

	売出価格	評価額(A)	ローン残高(B)	NAV*(A)-(B)	自己資金
現状	18,300,000	18,771,000	17,293,500	1,477,500	1,921,500
5年後	-	17,565,000	15,437,000	2,128,000	1,921,500
10年後	-	16,459,000	13,407,000	3,052,000	1,921,500
15年後	-	15,206,000	11,185,000	4,021,000	1,921,500
20年後	-	13,583,000	8,754,000	4,829,000	1,921,500
25年後	-	12,143,000	6,094,000	6,049,000	1,921,500
30年後	-	11,099,000	3,184,000	7,915,000	1,921,500

\*NAVとは、Net Asset Value(純資産価値)のことです。

\*物件の評価額から負債(ローン)の額を控除したものです。プラスの値であれば投資の財務バランスが健全である目安になります。

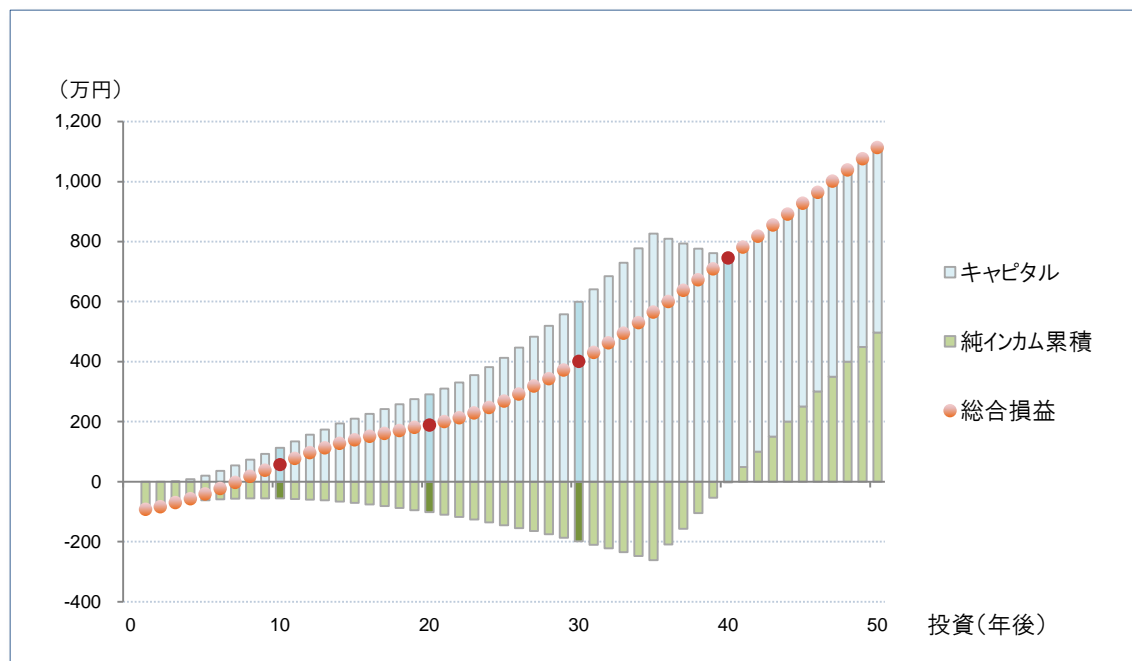
## キャピタルゲイン分析-2



(円)

	売出価格	A.評価額	B.ローン残高	NAV*	自己資金
現状	18,300,000	18,771,000	17,293,500	<b>1,477,500</b>	1,921,500
5年後	-	17,565,000	15,437,000	<b>2,128,000</b>	1,921,500
10年後	-	16,459,000	13,407,000	<b>3,052,000</b>	1,921,500
15年後	-	15,206,000	11,185,000	<b>4,021,000</b>	1,921,500
20年後	-	13,583,000	8,754,000	<b>4,829,000</b>	1,921,500
25年後	-	12,143,000	6,094,000	<b>6,049,000</b>	1,921,500
30年後	-	11,099,000	3,184,000	<b>7,915,000</b>	1,921,500

## インカムゲインとキャピタルゲイン 分析（総合損益 分析）



投資して何年で総合損益がプラスになるかを見ます。

- キャピタル  
n年目で物件を売却し、ローンを完済したときの  
手残り額のうち、自己資金額を上回る純利益額です。
- 純インカム累積  
NOIからローンの元利金を控除した手残り額（純インカム）を  
期初からn年目まで累積した額です。  
毎月の純収益よりもローンの返済額が多ければ  
累積はマイナスになっていきます。  
一方、ローン完済後はプラスの積み上がりが加速します。
- 総合損益  
n年目の売却による純利益（キャピタル）と、  
n年目までの累積インカム純収益を足したものです。  
総合損益がプラスの時期に売却するのがおすすめです。

なお、築古物件になったときの損益状況は  
信頼性が低下しやすいのでご注意ください。

	賃料	諸コスト	NOI	ローン返済	純インカム	純インカム累積
1年目	1,008,000	-1,178,000	-170,000	-666,000	-836,000	-836,000
5年目	987,000	-281,000	706,000	-666,000	40,000	-620,000
10年目	951,000	-290,000	661,000	-666,000	-5,000	-561,000
15年目	914,000	-292,000	622,000	-666,000	-44,000	-704,000
20年目	886,000	-293,000	593,000	-666,000	-73,000	-1,020,000
25年目	874,000	-301,000	573,000	-666,000	-93,000	-1,447,000
30年目	862,000	-310,000	552,000	-666,000	-114,000	-1,981,000

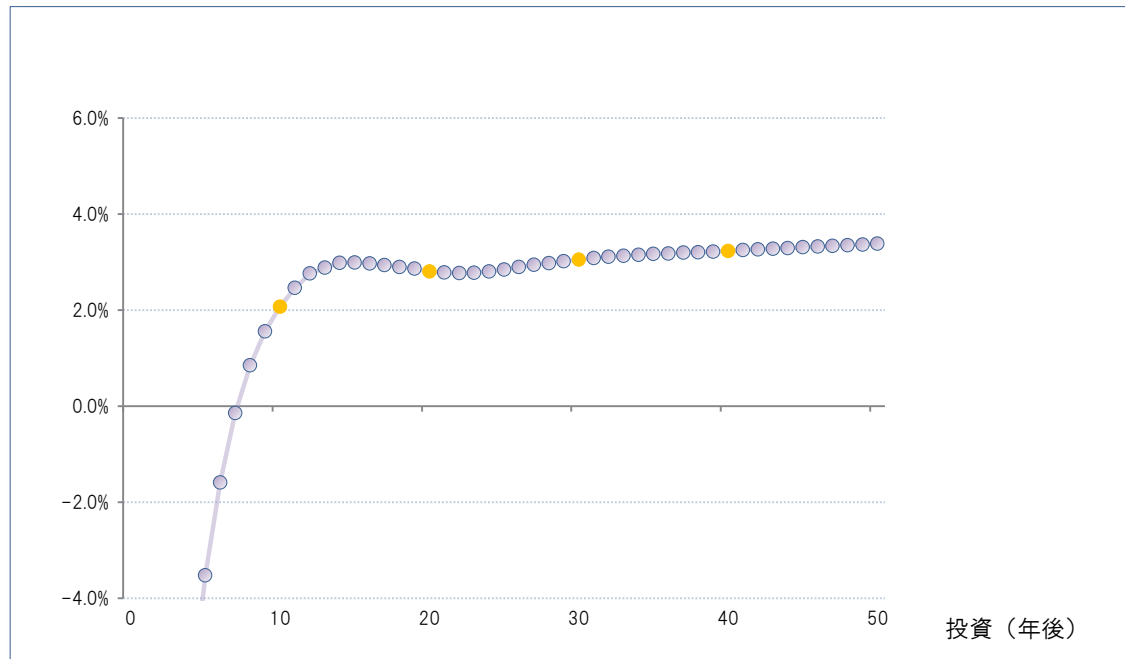
	物件評価額	ローン残高	自己資金	キャピタル	総合損益
	18,771,000	17,293,500	1,921,500	-444,000	-1,280,000
	17,565,000	15,437,000	1,921,500	206,500	-413,500
	16,459,000	13,407,000	1,921,500	1,130,500	569,500
	15,206,000	11,185,000	1,921,500	2,099,500	1,395,500
	13,583,000	8,754,000	1,921,500	2,907,500	1,887,500
	12,143,000	6,094,000	1,921,500	4,127,500	2,680,500
	11,099,000	3,184,000	1,921,500	5,993,500	4,012,500

\*諸コストには空室による逸失利益も含まれます。

\*1年目の物件評価額は査定額を、それ以降は当物件の特性を考慮した評価額を使用しています。



## 全期間利回り(IRR) 分析



全期間利回り(IRR)の投資年による変化をみます。

### ○全期間利回り(IRR)

投資の全期間にわたる採算性を把握する利回りです。  
 賃料の低下や将来の売却価格を考慮しています。  
 運営費用等を控除した純利益をもとに算出します。  
 自己資金額に対するレバレッジ考慮後の利回りです。

### ○グラフの見方

10の時点は、投資期間10年(10年目で売却)  
 としたときの年利回りです。

最適な投資期間(いつ売却すべきか等)を検討できます。

条件によっては、IRRが計算できないケースもあります。  
 その場合はゼロで表示されますのでご注意ください。  
 また、借入比率が高い場合、全期間利回りが  
 大きな値となることがあります。

	IRR*
1年目	-48.0%
5年目	-3.5%
10年目	2.1%
15年目	3.0%
20年目	2.8%
25年目	2.8%
30年目	3.1%

\*試算の前提は最終頁を参照ください

## キャッシュフロー表（初年から10年目）

所在地	東京都中央区八丁堀3-1-7
沿線交通	都営浅草線 宝町駅 徒歩2分
専有面積	21.08㎡
築年月	2005年03月（築11年）
構造	RC

物件購入額	18,300,000
諸費用	915,000
総額	19,215,000

ローン額	17,293,500
自己資金	1,921,500
LTV	90%
借入金利	1.80%
借入期間	35年

売却想定時期	20年後
売却想定価格	13,580,000
20年間予想獲得賃料(GPI)	18,944,000
売却-ローン残	4,830,000
全期間利回り	2.80%

	(年目)									
[不動産投資分析]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GPI (総潜在収入)	1,008,000	1,003,668	998,724	993,192	987,144	980,628	973,704	966,468	958,980	951,348
EGI (実効総収入)	948,528	944,452	939,799	934,594	928,903	922,771	916,255	909,446	902,400	895,218
OPEx (運営費用)	1,118,520	209,364	214,584	219,180	223,152	226,512	229,272	231,480	233,160	234,372
うち管理費・修繕積立費	171,120	176,964	182,184	186,780	190,752	194,112	196,872	199,080	200,760	201,972
うち固定資産税等	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400
うち管理委託費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
うち初年のみの費用	915,000									
NOI (純営業収益)	-169,992	735,088	725,215	715,414	705,751	696,259	686,983	677,966	669,240	660,846
ADS (元利返済額)	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335
BTCFo(税引前キャッシュフロー)	-836,327	68,752	58,880	49,078	39,415	29,924	20,648	11,631	2,905	-5,489
DSCR (借入償還余裕率)	-0.26	1.10	1.09	1.07	1.06	1.04	1.03	1.02	1.00	0.99
BER (損益分岐入居率)	177%	87%	88%	89%	90%	91%	92%	93%	94%	95%

[不動産 課税所得額]	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NOI (純営業収益)	-169,992	735,088	725,215	715,414	705,751	696,259	686,983	677,966	669,240	660,846
費用計上可能な利息額	179,457	181,513	171,825	167,905	163,914	159,850	267,543	260,305	252,936	245,433
減価償却費	553,575	553,575	553,575	553,575	553,575	549,548	217,404	217,404	217,404	217,404
課税所得	-903,024	0	-185	-6,066	-11,738	-13,139	202,037	200,257	198,900	198,010

キャッシュフロー表（11年から20年目）

所在地	東京都中央区八丁堀3-1-7
沿線交通	都営浅草線 宝町駅 徒歩2分
専有面積	21.08㎡
築年月	2005年03月（築11年）
構造	RC

物件購入額	18,300,000
諸費用	915,000
総額	19,215,000

ローン額	17,293,500
自己資金	1,921,500
LTV	90%
借入金利	1.80%
借入期間	35年

売却想定時期	20年後
売却想定価格	13,580,000
20年間予想獲得賃料(GPI)	18,944,000
売却-ローン残	4,830,000
全期間利回り	2.80%

	(年目)									
[不動産投資分析]	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
GPI (総潜在収入)	943,632	935,940	928,356	920,964	913,872	907,152	900,888	895,164	890,064	885,636
EGI (実効総収入)	887,958	880,720	873,583	866,627	859,954	853,630	847,736	842,349	837,550	833,383
OPEx (運営費用)	235,176	235,632	235,812	236,652	237,492	238,332	239,172	240,012	240,216	240,708
うち管理費・修繕積立費	202,776	203,232	203,412	204,252	205,092	205,932	206,772	207,612	207,816	208,308
うち固定資産税等	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400
うち管理委託費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
うち初年のみの費用										
NOI (純営業収益)	652,782	645,088	637,771	629,975	622,462	615,298	608,564	602,337	597,334	592,675
ADS (元利返済額)	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335
BTCFo(税引前キャッシュフロー)	-13,554	-21,248	-28,564	-36,360	-43,874	-51,037	-57,772	-63,998	-69,001	-73,660
DSCR (借入償還余裕率)	0.98	0.97	0.96	0.95	0.93	0.92	0.91	0.90	0.90	0.89
BER (損益分岐入居率)	96%	96%	97%	98%	99%	100%	101%	101%	102%	102%

[不動産 課税所得額]	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
NOI (純営業収益)	652,782	645,088	637,771	629,975	622,462	615,298	608,564	602,337	597,334	592,675
費用計上可能な利息額	237,794	230,016	222,097	214,035	205,826	197,468	188,958	180,294	171,473	162,492
減価償却費	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404
課税所得	197,584	197,667	198,270	198,536	199,232	200,426	202,201	204,639	208,457	212,780

## キャッシュフロー表 (21年から30年目)

所在地	東京都中央区八丁堀3-1-7
沿線交通	都営浅草線 宝町駅 徒歩2分
専有面積	21.08㎡
築年月	2005年03月 (築11年)
構造	RC

物件購入額	18,300,000
諸費用	915,000
総額	19,215,000

ローン額	17,293,500
自己資金	1,921,500
LTV	90%
借入金利	1.80%
借入期間	35年

売却想定時期	20年後
売却想定価格	13,580,000
20年間予想獲得賃料(GPI)	18,944,000
売却-ローン残	4,830,000
全期間利回り	2.80%

	(年目)									
[不動産投資分析]	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
GPI (総潜在収入)	881,976	879,108	877,092	875,952	874,260	872,556	870,012	867,468	864,924	862,380
EGI (実効総収入)	829,939	827,241	825,344	824,271	822,679	821,075	818,681	816,287	813,893	811,500
OPEx (運営費用)	241,548	242,820	244,572	246,864	249,744	253,236	254,916	256,596	258,276	259,956
うち管理費・修繕積立費	209,148	210,420	212,172	214,464	217,344	220,836	222,516	224,196	225,876	227,556
うち固定資産税等	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400	32,400
うち管理委託費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
うち初年のみの費用										
NOI (純営業収益)	588,391	584,421	580,772	577,407	572,935	567,839	563,765	559,691	555,617	551,544
ADS (元利返済額)	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335	666,335
BTCFo(税引前キャッシュフロー)	-77,944	-81,915	-85,564	-88,928	-93,401	-98,496	-102,570	-106,644	-110,718	-114,792
DSCR (借入償還余裕率)	0.88	0.88	0.87	0.87	0.86	0.85	0.85	0.84	0.83	0.83
BER (損益分岐入居率)	103%	103%	104%	104%	105%	105%	106%	106%	107%	107%

途中売却を考慮しない30年間のキャッシュフロー試算です。

[不動産 課税所得額]	21	22	23	24	25	25	27	28	29	30
NOI (純営業収益)	588,391	584,421	580,772	577,407	572,935	567,839	563,765	559,691	555,617	551,544
費用計上可能な利息額	153,347	144,037	134,558	124,906	115,080	105,075	94,888	84,517	73,957	63,206
減価償却費	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404	217,404
課税所得	217,640	222,980	228,810	235,097	240,451	245,360	251,473	257,770	264,256	270,933

## ストレステスト

	全期間利回り	累積インカム	NAV*	自己資金額	総合損益	
売却 予想額 Gate.推計	13,583,000 円	2.80%	-1,020,000	4,829,000	1,921,500	1,887,500 円
10%上振れ	14,941,300 円	4.19%	-1,020,000	6,187,000	1,921,500	3,245,500 円
10%下振れ	12,224,700 円	0.94%	-1,020,000	3,471,000	1,921,500	529,500 円
20%下振れ	10,866,400 円	-1.92%	-1,020,000	2,112,000	1,921,500	-829,500 円

\*NAVは、「売却予想額-ローン残債」の額です。

\* 通常シナリオでの20年後の売却想定額は 1,358万円と推計されます。  
そのケースでの総合損益は 189万円。全期間利回り(IRR)は 年2.8%となります。

\* リスクシナリオとして、20年後の売却想定額が想定20%下振れした場合、売却想定額は1,087万円と推計されます。  
そのケースでの総合損益は -83万円。全期間利回り(IRR)は 年-1.92%となります。

- ◆全期間利回り（IRR）は借入比率90.0%、金利1.8%、期間35年の元利均等返済ローンをもとに、投資期間20年で計算しています。
- ◆ローンの条件については弊社またはお取引の金融機関にご相談ください。
- ◆IRRは、売却価格で購入、当社が推計した20年後の価格で売却したと仮定。空室率を推計し、管理費、修繕積立費等の恒常的な費用を控除した純利益に対して計算しています。
- ◆現在の賃料および将来の賃料、空室率は、当社が独自に開発した人工知能によって大量の不動産ビッグデータにもとづき算出しています。  
賃料の推計誤差はMER(Median Error Rate) で5.8%の高精度を誇ります。
- ◆賃料や売却予想額、空室率などの数値は、不動産ビッグデータを活用して合理的に推計したのですが、リスクや不確実性を含んでいます。  
予測値が実現することを保証するものではありません。また、予測値は適宜見直されることがあります。
- ◆単年度損益の減価償却費はコンクリート造を想定し法定耐用年数を躯体47年、設備15年としています。  
躯体および設備の減価償却は定額法とし、中古資産の取得による耐用年数を適用しています。土地建物割合、躯体設備割合は一定の仮定にもとづく値です。  
会計、税務については、必要に応じて会計士や税理士などの専門家にご相談ください。
  
- ◆ご不明な点はお気軽に弊社までお問い合わせ下さい。  
次世代インテリジェント不動産投資 Gate.  
運営会社 リーウェイズ株式会社（宅地建物取引業免許 東京都知事(1) 第96346号）  
電話でのお問い合わせ 0120-972-739