

ABC賃貸ビル収支シミュレーション

ABCビル(株) 御中

2005年5月16日
(株)バリューワーカーズ
不動産鑑定士 山口 隆

表記の調査に付き下記のとおりご報告いたします。

1. シナリオ No. 1

シナリオ No. 1 は、ご指示に基づき、下記(概要)に記載の通り、低賃料が定着する中で景気変動する想定となっています。

(概要)

- ・ 今後3年半程度景気の低迷が続く。
- ・ 賃料水準は、2007年8月末まで僅かな下落が継続、その後横ばいとなる。
- ・ 駐車場賃料水準は供給過少で高止まりながらも長期低落を続ける。
- ・ 金利水準は、2007年後半まで最低水準が続く。
- ・ 2008年後半～2009年前半に景気の回復が顕著となり、金利も上昇傾向となる。
- ・ 物価水準は横ばいで推移する。
- ・ 固定資産税・都市計画税は横ばいで推移する。

→ (試算結果 .. 金利と最終期日の関係から返済額を増額せざるを得なくなります。賃貸ビル経営にとっては極めて厳しいシナリオとなります。)

2. シナリオ No. 2

シナリオ No. 2 は、ご指示に基づき、下記(概要)に記載の通り、日本経済が景気低迷を脱し、好転する内容としました。

(概要)

- ・ 今後2年半程度景気の低迷が続くが、その後好転する。
- ・ 賃料水準は、2007年8月末まで下落、その後新規賃料水準が年率3%で上昇。
- ・ 駐車場賃料水準は2007年8月末まで下落、その後上昇。
- ・ 金利水準は、2007年後半まで最低水準が続くが、その後上昇。
- ・ 物価水準は、2007年8月末まで横ばい、2007年9月から上昇。
- ・ 固定資産税・都市計画税は横ばいで推移する。

→ (試算結果 .. 収支は好転し、賃貸ビル経営も改善します。)

3. シナリオ No. 3

シナリオ No. 3 は、ご指示に基づき、下記(概要)に記載の通り、不況の長期化を想定した経済情勢下で賃貸ビル経営が耐えられるかどうか試算しました。

(概要)

- ・ 今後 10 年程度景気の低迷が続く。
- ・ 賃料水準は、2009 年 8 月末まで僅かな下落が継続、その後横ばいとなる。
- ・ 駐車場賃料水準は供給過少で高止まりながらも長期低落を続ける。
- ・ 金利水準は、今後 10 年間、最低水準が続く。
- ・ 物価水準は横ばいで推移する。
- ・ 固定資産税・都市計画税は横ばいで推移する。

→ (試算結果 .. 低金利に支えられ、賃貸ビル経営は低迷しながらもキャッシュフローはプラスを維持します。)

4. 収支シミュレーションの結果

上記いずれのシナリオに基づいても、今後 10 年程度、キャッシュフローはプラスで推移する結果となりました。

しかし、金融機関では必ずしもキャッシュフロー重視の融資が行われていません。また、金融機関の担保評価では不動産の市場価値に 70%~80%程度の掛目を乗じて担保価値を把握するため、今回の問題が生じているものと想像いたします。

また、累積赤字、担保価値不足等の問題により、取引金融機関の自己査定上「要注意先」「破綻懸念先」に分類されている可能性があるものと推測いたします。

なお、通常の市場を前提に売却を行う場合は現在の借入残高をやや上回る金額となることを見込まれますが、競売や売急ぎ等の要因が入る場合は借入残高を下回る可能性が高いと予想されます。

貸付審査の基準は各金融機関により異なっており、必ずしも全金融機関で「貸し渋り」が行われているわけではありませんので、他の金融機関にもご相談なさることをお勧めいたします。

(留意事項)

市況の将来予測に当たっては、常に不確実性が伴います。

過去 10 年間の市況の推移(賃料水準の長期的下落)は、大半の国民にとって予測外のものでした。

今後 10 年間の市況予測に当たっても、想定外の事態が生じる可能性もありえることをご了承下さい。

以 上

<サンプルをご覧の皆様へ>

.....

本件は4棟のビルの収支シミュレーションを行ったものです。
各物件のシミュレーションには次の明細がついていますが、
本件はサンプルであるため、記載を省略しています。

1. 物件の概要、地図、概算積算価格、周辺賃料相場の資料
2. シナリオの概要
3. 収支の推移と今後の試算
 キャッシュフロー・収益価格・借入残高グラフ
4. 損益計算書の推移と今後の試算
 税金、資金繰り、キャッシュフローの推移と今後の試算
5. 減価償却資産の一覧表、減価償却費の推移と今後の試算
6. 返済金の実績と今後の返済額の試算

本件ではシナリオを3つ準備しております。

各シナリオには、次ページ以降の合計表が添付されますが、

本件はサンプルであるため、

シナリオ No2、シナリオ No3 については添付を省略しています。

.....

ABC賃貸ビル(株) 合計表

シナリオ No.1

P.1

シナリオ No.1 の概要

2005/05/10 作成

シナリオNo.1は高度成長後の成熟社会として低賃料が定着する中で景気変動する内容となっています。
 なお、市況の将来予測に当たっては、常に不確実性が伴います。
 過去10年間の市況の推移(賃料水準の長期的下落)は、大半の国民にとって予測外のものでした。
 今後10年間の市況予測に当たっても、予想外の事態が生じる可能性は十分ありますので、ご留意下さい。
 なお、第22期からはCビル全室を貸室として試算しています。

シナリオ No.1 の概要は次のとおりです。

(概要)

今後3年半程度景気の低迷が続く。
 賃料水準は、2007年8月末まで僅かな下落が継続、その後横ばいとなる。
 駐車場賃料水準は供給過少で高止まりながらも長期低落を続ける。
 金利水準は、2008年後半まで最低水準が続く。
 2008年後半～2009年前半に景気の回復が顕著となり、金利も上昇します。
 物価水準は横ばいで推移する。
 固定資産税・都市計画税は横ばいで推移する。

(金利と最終期日の関係から、割賦金を増額せざるを得なくなります。)

本件は、上記の限られた想定条件の下で将来の数値を試算したものです。
 あくまでも参考資料としてのご利用におとめ下さい。

基本入力テーブル

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	
	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期	
	95.9.1-	96.9.1-	97.9.1-	98.9.1-	99.9.1-	00.9.1-	01.9.1-	02.9.1-	03.9.1-	04.9.1-	05.9.1-	06.9.1-	07.9.1-	08.9.1-	09.9.1-	10.9.1-	11.9.1-	12.9.1-	13.9.1-	14.9.1-	
賃料係数																					
空室調整率																					
駐車場係数		各物件毎に異なります。																			
物価係数																					
固都税係数																					
11月金利																					
事業税率 1									5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
事業税率 2									6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%	6.6%
都民税率 1									17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%	17.3%
都民税率 2									20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%	20.7%
都民税 + α									70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
法人税率 1									22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%	22.0%
法人税率 2									30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%

事業税率 1.. 400万円以下 事業税率 2.. 400万円超 都民税率 1.. 法人税1000万円以下 都民税率 1.. 法人税1000万円超 法人税率 1.. 800万円以下 法人税率 2.. 800万円超
 (注 .. 物価係数は実績欄は100、予測欄のみ変動指数入力) 都民税.. +α → 千円

当初	金利	期日	割賦金	前月残	金利	期日	割賦金	前月残	金利	期日	割賦金	前月残	金利	期日	割賦金	前月残
	6.900%		(千円)	(千円)			(千円)	(千円)			(千円)	(千円)			(千円)	(千円)
1995.11	6.900%		0	0	2000.11	2.125%	0	0	2005.11	2.000%	0	0	2010.11	3.500%	0	0
1996.2	6.900%				2001.2	2.125%			2006.2	2.000%			2011.2	3.500%		
5	6.000%				5	2.125%			5	2.000%			5	3.500%		
8	6.000%				8	2.125%			8	2.000%			8	3.500%		
1996.11	5.700%		0	0	2001.11	2.125%	0	0	2006.11	2.000%	0	0	2011.11	4.000%	0	0
1997.2	5.700%				2002.2	2.125%			2007.2	2.000%			2012.2	4.000%		
5	4.900%				5	2.125%			5	2.000%			5	4.000%		
8	4.900%				8	2.125%			8	2.000%			8	4.000%		
1997.11	3.875%		0	0	2002.11	2.000%	0	0	2007.11	2.000%	0	0	2012.11	4.000%	0	0
1998.2	3.500%				2003.2	2.000%			2008.2	2.000%			2013.2	4.000%		
5	3.500%				5	1.875%			5	2.000%			5	4.000%		
8	3.500%				8	1.875%			8	2.000%			8	4.000%		
1998.11	3.500%		0	0	2003.11	1.875%	0	0	2008.11	2.500%	0	0	2013.11	4.500%	0	0
1999.2	3.500%				2004.2	1.875%			2009.2	2.500%			2014.2	4.500%		
5	3.500%				5	1.875%			5	2.500%			5	4.500%		
8	2.875%				8	1.875%			8	2.500%			8	4.500%		
1999.11	2.125%		0	0	2004.11	2.000%	0	0	2009.11	3.500%	0	0	2014.11	4.500%	0	0
2000.2	2.125%				2005.2	2.000%			2010.2	3.500%			2015.2	4.500%		
5	2.125%				5	1.875%			5	3.500%			5	4.500%		
8	2.125%				8	1.875%			8	3.500%			8	4.500%		

各期に合計表で合計すべき物件の指定

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期
	95.9.1-	96.9.1-	97.9.1-	98.9.1-	99.9.1-	00.9.1-	01.9.1-	02.9.1-	03.9.1-	04.9.1-	05.9.1-	06.9.1-	07.9.1-	08.9.1-	09.9.1-	10.9.1-	11.9.1-	12.9.1-	13.9.1-	14.9.1-
ビルC	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
ビルA	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
ビルB	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
ビルD	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

注 .. 各期に合計すべき物件の番号を入力する。(入力しないことにより、途中で売却し繰上償還する場合の試算ができる。)

収支の推移(実績と予測)

ABC賃貸ビル(株) 合計表

シナリオ No.1

P.2

単年度収入・支出(収益会計)

2005/5/10 作成

単位..千円

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目
	11期	12期	13期	14期	15期	16期	17期	18期	19期	20期	21期	22期	23期	24期	25期	26期	27期	28期	29期	30期
	95.9.1-	96.9.1-	97.9.1-	98.9.1-	99.9.1-	00.9.1-	01.9.1-	02.9.1-	03.9.1-	04.9.1-	05.9.1-	06.9.1-	07.9.1-	08.9.1-	09.9.1-	10.9.1-	11.9.1-	12.9.1-	13.9.1-	14.9.1-
貸室収入	151,729	153,220	138,377	121,773	121,845	68,973	82,613	85,373	91,120	88,596	85,719	90,154	89,145	88,544	87,821	87,220	86,497	85,896	85,173	84,572
駐車場収入	6,637	6,674	7,268	7,268	7,268	5,677	6,617	6,617	6,617	6,551	6,485	6,419	6,353	6,287	6,227	6,167	6,107	6,047	5,987	5,927
貸会議室	1,348	3,816	8,167	5,814	7,138	9,372	9,127	5,464	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
藤和違約金	0	0	0	0	0	168,193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他収入	3,109	2,164	2,592	1,509	1,322	22,295	39,248	36,743	42,709	41,698	41,007	43,979	43,937	43,625	43,730	43,366	43,440	43,076	43,177	42,813
借入金	1,001,000	0	130,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
受取保証金	291,021	0	1,559	0	0	145,533	340	2,039	9,395	0	7,000	12,651	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
収入合計	1,454,844	165,874	287,961	136,364	137,573	420,044	137,946	136,237	149,841	136,845	140,211	153,203	146,435	145,456	144,778	143,753	143,044	142,019	141,337	140,312
修繕費	0	2,987	203	322	485	8,829	1,754	8,078	7,513	4,619	4,196	13,799	5,723	6,343	18,894	10,143	6,123	3,583	3,433	8,213
資本的支出	1,305,859	5,686	108,565	0	0	3,220	0	1,700	263	0	468	2,246	936	0	0	0	0	0	8,892	34,632
初期支出	0	0	38,472	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資産税	3,275	12,275	12,819	12,819	12,819	20,286	13,581	13,471	13,511	13,511	13,511	14,402	14,402	14,402	14,402	14,402	14,402	14,402	14,402	14,402
支払保証金	0	0	0	0	0	319,720	0	2,510	11,691	0	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000
元金返済	9,112	17,026	26,656	16,515	65,977	42,404	19,462	21,219	26,243	26,102	26,232	28,353	28,951	25,374	20,257	19,816	19,320	16,678	13,529	13,824
支払利息	54,484	54,180	41,302	37,658	23,735	21,398	20,340	18,583	20,337	20,479	20,348	21,639	21,041	24,618	33,075	34,184	37,370	37,473	40,651	40,884
その他支出	6,832	8,117	7,487	7,155	7,022	34,304	34,946	33,348	33,006	34,521	34,471	36,695	37,250	37,047	36,701	36,593	36,650	36,543	36,600	36,493
法人税	33	33	70	70	70	19,539	70	70	70	70	70	70	2,328	1,899	70	70	70	70	70	70
支出合計	1,379,595	100,304	235,575	74,538	110,109	469,700	90,153	98,978	112,635	99,301	105,829	122,426	118,941	117,619	130,399	122,208	120,935	115,749	124,577	155,518
(ただし、共通経費負担前の法人税は、便宜上共通経費負担後の税額で計上している)																				
繰上返済元金	0	0	0	0	37,224	23,993	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
共通経費	17,017	19,904	21,677	21,661	23,454	41,210	29,224	17,528	9,528	8,211	7,915	8,351	8,285	8,227	8,187	8,126	8,084	8,023	7,983	7,922
(ただし、共通経費部分の将来数値は収入の6%で計上)																				

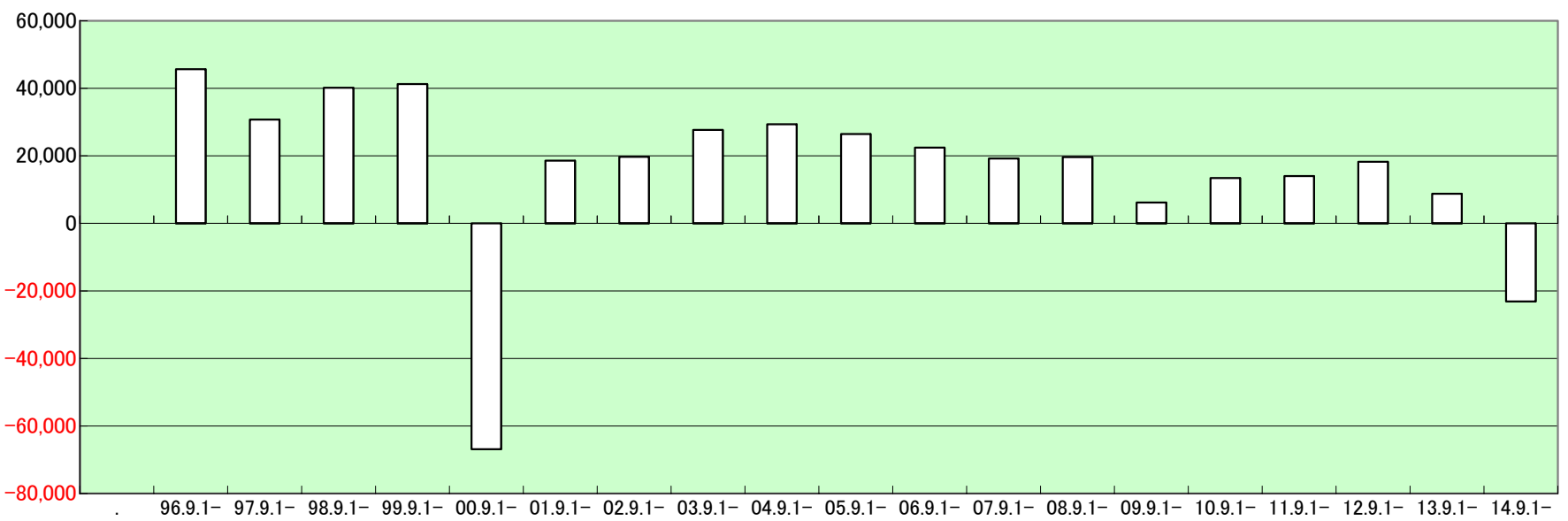
単年度キャッシュフロー(収益会計)

繰上返済コード=2

(1=繰上返済をキャッシュフローに入れた場合、2=繰上返済をキャッシュフローに入れない場合)

	96.9.1-	97.9.1-	98.9.1-	99.9.1-	00.9.1-	01.9.1-	02.9.1-	03.9.1-	04.9.1-	05.9.1-	06.9.1-	07.9.1-	08.9.1-	09.9.1-	10.9.1-	11.9.1-	12.9.1-	13.9.1-	14.9.1-
共通経費負担後	45,666	30,710	40,164	41,234	-66,874	18,569	19,731	27,678	29,334	26,468	22,426	19,209	19,610	6,192	13,419	14,025	18,246	8,777	-23,128

単年度キャッシュフロー(収益会計)



□ 共通経費負担後

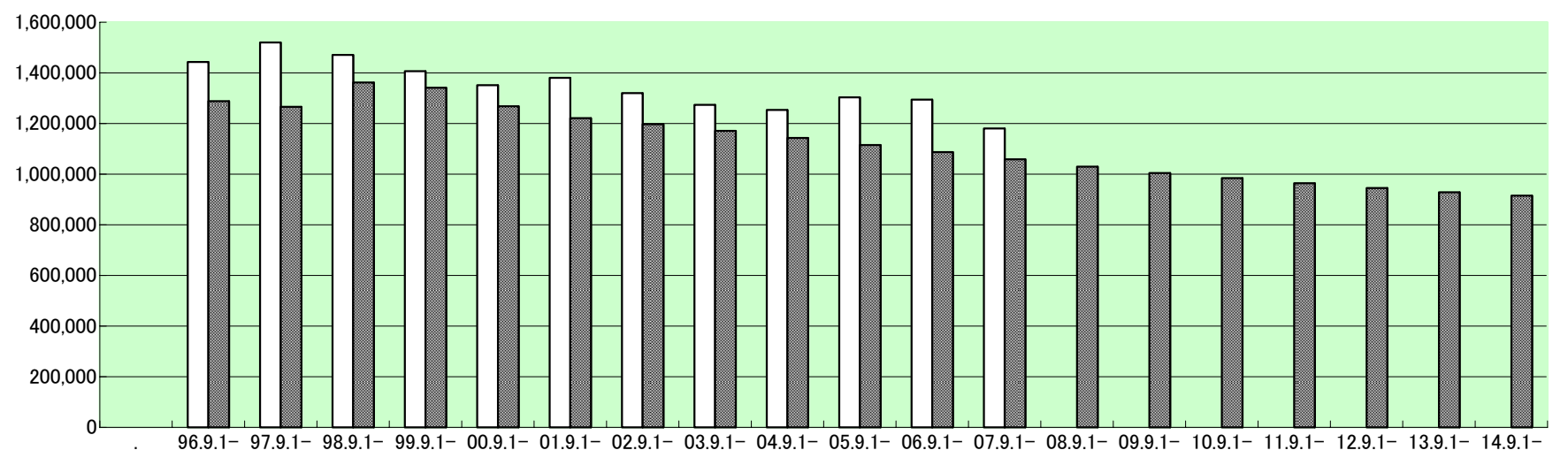
<4物件建物全体(Aビルは一棟全体)>

概算収益価格(保証金引継額をマイナスした価格)

借入金残高

単位..千円

	96.9.1-	97.9.1-	98.9.1-	99.9.1-	00.9.1-	01.9.1-	02.9.1-	03.9.1-	04.9.1-	05.9.1-	06.9.1-	07.9.1-	08.9.1-	09.9.1-	10.9.1-	11.9.1-	12.9.1-	13.9.1-	14.9.1-	
概算収益価格	1,443,092	1,520,206	1,470,959	1,406,994	1,351,258	1,380,515	1,320,086	1,273,632	1,253,871	1,303,139	1,294,581	1,180,541								
借入金残高	1,288,166	1,266,055	1,362,102	1,341,595	1,268,129	1,221,280	1,197,279	1,171,051	1,143,003	1,115,115	1,087,095	1,058,742	1,029,791	1,004,417	984,160	964,344	945,025	928,346	914,818	



□ 概算収益価格 ■ 借入金残高

ABC賃貸ビル(株) 合計表(4物件の合計)

シナリオ No.1

損益計算書(収益会計・共通経費負担前)
表頭: 2005/5/10 作成 単位: 千円
項目: 収入(貸室収入, 空室調整, 駐車場収入, 貸会議室, 共益電気代, 受取利息, 受取手数料, 礼金収入, 藤和違約金), 支出(修繕費, 水道光熱費, 会館管理費, 共益費支出, 火災保険料, 固定資産税, 消費税, 事業税, 備品, 支払利息, 減価償却費, 広告宣伝, 雑費, 支地代), 税金(法人税等), 繰越剰余金・損失

注... 法人税・都民税・事業税及び共通経費・雑費の各物件への配分 → 便宜上、収入合計の割合で配分した。(注... 法人税は共通経費負担後の税額)
注... 繰越剰余金・損失は、過去の剰余金残高と剰余金処分額が把握できなかったため、11期を出発点にして、その後の剰余金処分額ゼロで算出されている。

損益計算書(収益会計・共通経費負担後)
表頭: 2005/5/10 作成 単位: 千円
項目: 税引前利益(共通経費負担前), Δ 共通経費(将来は収入の6%), 税引前利益(共通経費負担後), 法人税等, 税引後利益, 剰余金処分, 繰越剰余金・損失

法人税・都民税・事業税の算出
下表に基づく税額が各物件に配分されます。各物件毎に算出している税額は各物件の潜在力を見るためのものであり、実際の税額とは異なります。
表頭: 2005/5/10 作成 単位: 千円
項目: 01.収入合計, 02.税支出前支出合計(含寄付金), 03.収支差額(調整前所得金額), 04.損金不算入交際費, 05.一括償却資産加算, 06.一括償却資産減算, 07.所得金額仮計, 08.寄付金損金不算入額, 09.合計所得金額, 10.欠損金当期控除額, 11.課税所得金額, 12.法人税額

資金繰計算表(収益会計・共通経費負担前)
表頭: 2005/5/10 作成 単位: 千円
項目: 収入(当期留保金, 前期繰越金), 支出(元金返済, 資本的支出, 初期支出, 剰余金処分), 当期繰越金, 期末保証金残高, 期末借入金残高(収益会計)

