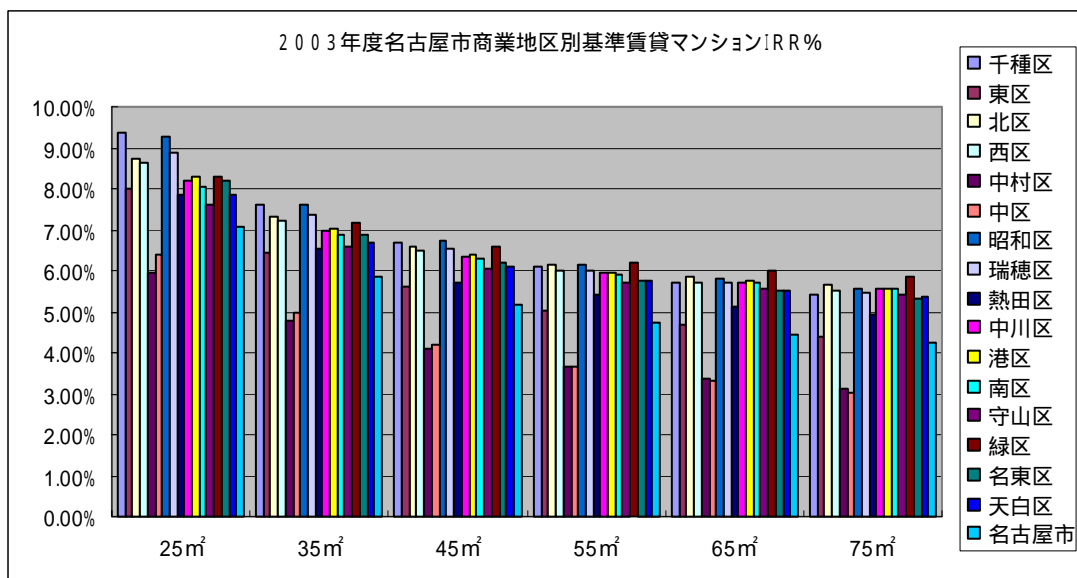


2003年度  
名古屋市賃貸住宅不動産収益率  
(IRR%)

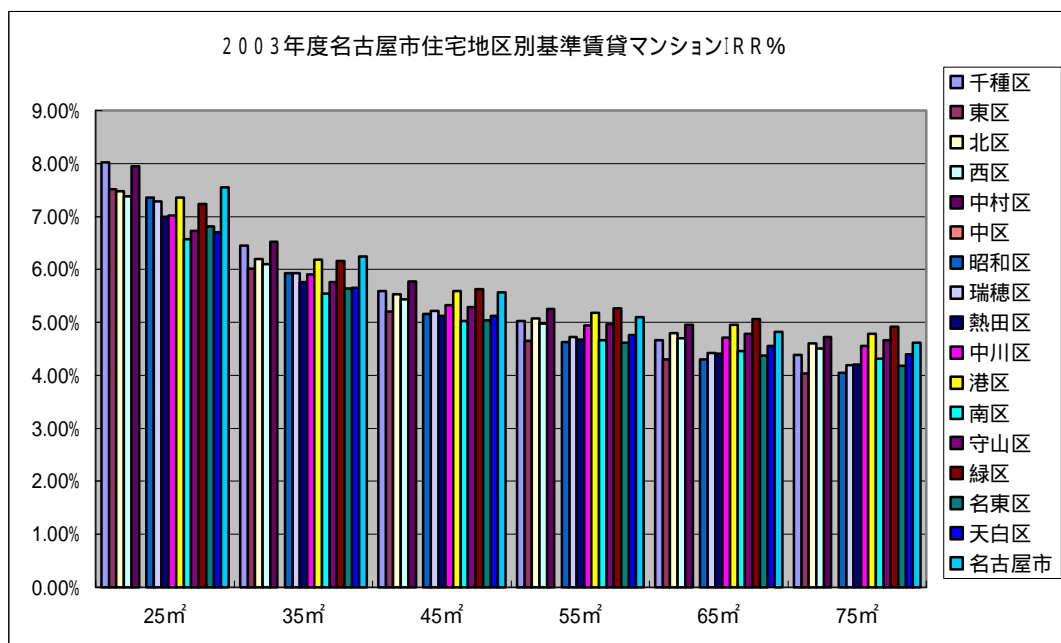
調査ポイント 2003年3月

川津商事株式会社

150坪 400% 賃貸専有率 98% 駅から徒歩5分 中クラスグレード						
商業地 IRR	25㎡	35㎡	45㎡	55㎡	65㎡	75㎡
千種区	9.36%	7.62%	6.69%	6.07%	5.69%	5.41%
東区	7.98%	6.43%	5.59%	5.02%	4.66%	4.39%
北区	8.75%	7.34%	6.60%	6.13%	5.84%	5.65%
西区	8.61%	7.21%	6.47%	5.99%	5.71%	5.51%
中村区	5.97%	4.76%	4.12%	3.66%	3.37%	3.14%
中区	6.37%	4.97%	4.21%	3.66%	3.32%	3.04%
昭和区	9.27%	7.62%	6.73%	6.15%	5.80%	5.54%
瑞穂区	8.87%	7.34%	6.54%	6.01%	5.69%	5.46%
熱田区	7.87%	6.55%	5.72%	5.40%	5.13%	4.93%
中川区	8.18%	6.96%	6.34%	5.93%	5.70%	5.55%
港区	8.28%	7.03%	6.39%	5.97%	5.73%	5.57%
南区	8.03%	6.88%	6.30%	5.93%	5.72%	5.58%
守山区	7.60%	6.56%	6.06%	5.73%	5.55%	5.44%
緑区	8.31%	7.15%	6.57%	6.20%	6.00%	5.87%
名東区	8.19%	6.88%	6.21%	5.77%	5.51%	5.33%
天白区	7.83%	6.69%	6.11%	5.73%	5.52%	5.38%
名古屋市	7.08%	5.83%	5.17%	4.71%	4.44%	4.24%



150坪 200% 賃貸専有率 98% 駅から徒歩 5分 中クラスグレード						
住宅地 IRR	25㎡	35㎡	45㎡	55㎡	65㎡	75㎡
千種区	8.02%	6.45%	5.60%	5.02%	4.66%	4.39%
東区	7.51%	6.02%	5.21%	4.65%	4.30%	4.03%
北区	7.48%	6.20%	5.53%	5.07%	4.80%	4.60%
西区	7.39%	6.11%	5.44%	4.98%	4.70%	4.50%
中村区	7.95%	6.53%	5.77%	5.26%	4.95%	4.72%
中区		NA	NA	NA	NA	NA
昭和区	7.36%	5.93%	5.16%	4.62%	4.30%	4.04%
瑞穂区	7.28%	5.93%	5.22%	4.72%	4.42%	4.19%
熱田区	6.99%	5.76%	5.12%	4.67%	4.41%	4.21%
中川区	7.02%	5.90%	5.33%	4.94%	4.72%	4.55%
港区	7.36%	6.19%	5.59%	5.19%	4.95%	4.78%
南区	6.58%	5.55%	5.03%	4.67%	4.46%	4.31%
守山区	6.73%	5.76%	5.29%	4.96%	4.78%	4.66%
緑区	7.24%	6.17%	5.63%	5.26%	5.06%	4.92%
名東区	6.81%	5.65%	5.04%	4.62%	4.37%	4.18%
天白区	6.70%	5.66%	5.13%	4.76%	4.55%	4.40%
名古屋市	7.55%	6.25%	5.57%	5.10%	4.82%	4.62%



## IRR の算出条件

賃料各区分の実質賃料：

（礼金、権利金、保証金、敷金などから得られる収益を考慮したもの）  
弊社「不動産なんでも相談室」賃料査定システムより算出  
築年1年未満の賃料を算出している。

NOI        :     実質賃料×戸数×12ヶ月×空室率×経費率

空室率 新築5年間満室として5%、次の5年間は10%と想定

基準経費率： 不動産管理費5% + TAX3% + 修繕費3% + 火災保険近隣対策費その他4%

建築モデル： 土地の容積率を最大限に実行して単一タイプ賃貸マンションを建てるモデル

### IRRシミュレーションモデル

計算モデル     :     新築を想定して期間10年間で期待NOIと建築コストでIRRを算出

土地            :     整形地150坪（200%・400%）

賃貸専有面積   :     150坪×400%（商業地）×専有面積率98% = 588坪

可能賃貸戸数（25㎡）:     588坪×3.3㎡÷25㎡ = 77戸

建築費           :     賃貸専有面積÷施工面積比率80%×施工坪単価（45万円）= 33075万円

建築施工単価   25㎡45万円   35㎡44万円   45㎡43万円  
                  55㎡42万円   65㎡41万円   75㎡40万円

ターミナルキャップ     :     （10年後の復帰還元率）

初年度キャップレート+ 価値減衰リスク率（プレミアムリスク）

土地面積(坪)	150					
容積率	商業地	400%	住宅地	200%	その他1	
専有面積比率	25㎡	35㎡	45㎡	55㎡	65㎡	75㎡
	98%	98%	97%	96%	96%	95%
施工面積比率	25㎡	35㎡	45㎡	55㎡	65㎡	75㎡
	85%	85%	85%	85%	85%	85%
施工建築単価	25㎡	35㎡	45㎡	55㎡	65㎡	75㎡
	470000	460000	450000	440000	430000	420000
	1年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
空室率	5%	5%	5%	5%	5%	10%
経費率	15%	15%	15%	15%	15%	20%
	7年度	8年度	9年度	10年度		
	10%	10%	10%	10%		
	20%	20%	20%	20%		
ターミナルプレミアムリスク	25㎡	35㎡	45㎡	55㎡	65㎡	75㎡
	1.000%	0.900%	0.800%	0.800%	0.800%	0.800%

## IRR 観測備考

1. 今回の IRR 計算モデルは、建築条件に対して、最大限容積率を利用した仮定のものである。したがって、このデータは、それぞれのエリア、規模、カテゴリーにおける最高値としてみるべき指標となる。
2. 中区、中村区、東区については何らかの補正が必要なデータである。  
中村区は現実には名古屋駅前と、区域内西部との間に地価の差があるがこんかにもモデルでは同じひとつの区として平均した地価を使用している。本来なら中村区は広小路口、太閤口、西部地区を分ける必要がある。中区については、特に賃貸マンションの対象となる地域は 200%用途地域がほとんど無いエリアである。したがってこのモデルでは適切な IRR は得られない。東区についても 200%エリア該当エリアは少ない。
3. 建設費は賃貸マンション専門の設計会社への聞き取り調査に基づくデータである。
4. ターミナルバリューの計算には収益減価としてリスクプレミアムによる加算方式を用いた。この方式については議論の余地が存在する。しかし新築から 10 年を想定したため大きなブレは無いと考える。
5. 空室率、経費率は対応するデータが無い場合、ヒヤリングと経験的な推測データに基づく。

以上の IRR 観測については、弊社の蓄積された経験的データによるものであり、弊社のコンサルティングに使用されるものを公開している。これらのデータを転用することにより生じるリスクについては、弊社は一切関知しない。