

一棟収益物件 投資査定サンプル

借地権付・木造共同住宅 / 物件名・所在地は非掲載

長期保有の推奨購入価格（当時の試算）

8,300万円

安全レンジ 8,000～8,600万円

条件付き上限 9,000万円

約1.05億円

市場査定の中心値

約770万円

正常化NOI／年

9.3%

推奨価格でのNOI利回り

100%

原資料上の稼働率（14戸）

当時の判定：条件付きGO

駅徒歩3分・14戸満室・高い現況収益力は魅力。一方、借地期限が2027年9月と近く、更新料・譲渡承諾、接道、検査済証なしの確認が未了。これらを価格控除または決済条件で処理できることが前提。

査定基準日

資料基準

2026年8月15日

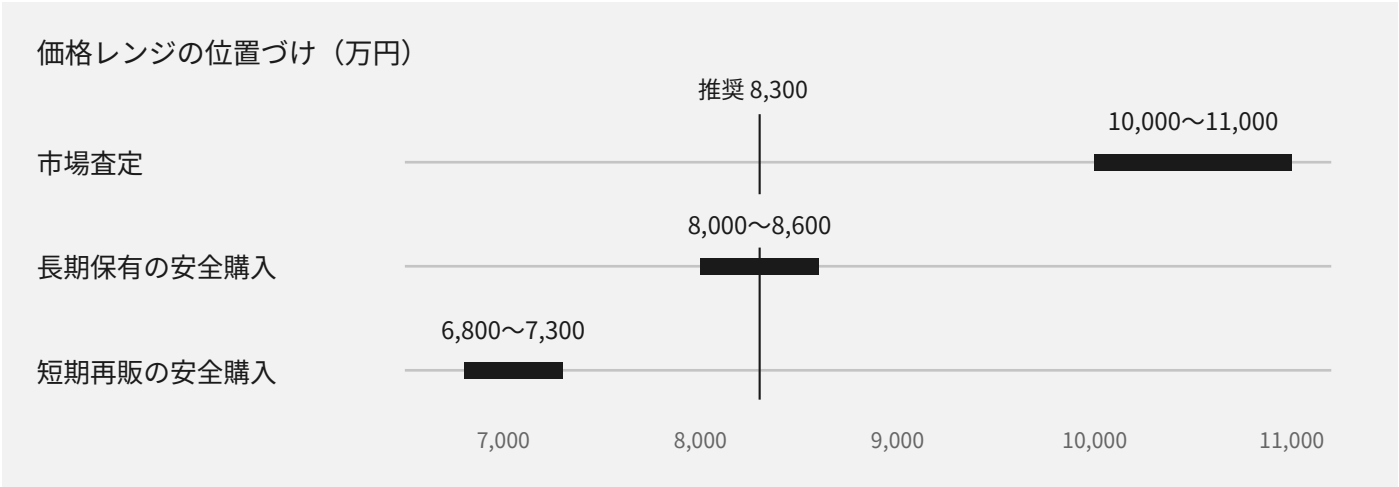
レントロール 2026年3月27日更新

掲載数値・稼働率・判定は原資料時点のものです。現在の査定額、満室、確認事項の解消や取引成立を示すものではありません。

本書は提供資料・成約／募集データ・公開資料を用いた投資分析の抜粋であり、不動産鑑定評価書ではありません。実行前に法務・建築・税務・物理的デューデリジェンスを行ってください。

価格帯と、購入判断の条件

目的による価格の違いと、費用の負担区分



区分	価格	判断
市場査定レンジ	1億～1億1,000万円	正常化NOIを7.0～7.6%で還元。駅近を評価しつつ、借地・築年・更新期限を織り込む。
長期保有の安全購入レンジ	8,000～8,600万円	推奨8,300万円。更新料700万円・譲渡承諾料500万円・初期修繕・流動性の各バッファを価格に内包。
条件付き絶対上限	9,000万円	更新条件、接道、借地譲渡・担保設定承諾、全14戸の契約・入金、建物状態が決済前に確認できる場合のみ。
短期再販の安全購入上限	6,800～7,300万円	売却費・更新/承諾料・初期工事・最低利益を別途確保。長期保有価格とは目的が異なる。

最重要の解釈

8,300万円は、更新料約700万円＋譲渡承諾料約500万円を買主が負担する前提の「物件価格」。両費用を売主が負担するなら、経済的に同等な価格は9,500万円。負担区分は売買契約と地主承諾書で固定する。

結論の根拠は、①現況収入を過大評価しないNOI正常化、②対象エリアの収益物件成約レンジとの整合、③借地更新まで約1年という特殊要因の価格控除、④譲渡承諾・接道・適法等の未確定事項に対する安全余裕、の4点です。

収益と経費の内訳

収益力の正常化（NOI） / 未記載費用を補完し、満室バイアスを除去

項目	年額	根拠
潜在総収入（GPI）	11,223,456円	提供レントロール
空室・滞納損失 5%	-561,173円	満室を標準稼働へ補正
地代	-1,077,000円	提供資料
PM費 4%	-448,938円	未記載のため想定
BM・共用部・清掃	-300,000円	未記載のため想定
建物固定資産税	-86,915円	提供資料
火災・施設賠償保険	-150,000円	未記載のため想定
経常修繕・CAPEX引当	-700,000円	築38年木造の保守引当
その他・事務費	-200,000円	予備費
正常化NOI	7,699,430円	NOIマージン 68.6%

シナリオ	NOI	主な想定	採用判断
下振れ	730万円	空室8%、修繕増、ランドリー減	ストレステスト
基準	770万円	空室5%、通常修繕引当	査定採用
上振れ	800万円	低空室、更新増額、費用最適化	参考のみ

NOIの注意

管理・清掃・保険・修繕の実績明細が資料上空欄のため、一般的な保守前提で補完した。直近24か月の総勘定元帳、通帳、請求書を受領後に差し替える。費用が年50万円増えると、還元利回り7.3%では価値が約685万円下がる。

参考利回り：推奨購入価格8,300万円に対し、現況グロス13.52%、正常化NOI9.28%。条件付き上限9,000万円では、現況グロス12.47%、正常化NOI8.55%。

リスクと、購入前に確認すること

未確認事項を、決済条件・価格控除・契約条項へ整理

優先	論点	未対応時の影響	購入条件／確認資料
A	借地更新・期限	更新料、更新拒絶/条件変更、融資・売却性悪化	更新合意書または地主確認書。更新料・期間・地代を確定し、売主負担/留保を設定。
A	譲渡・担保設定承諾	売買/融資不成立、出口制約	原契約、承諾料表、地主の書面承諾。地主の権限者・意思決定手続も確認。
A	接道・通路権	再建築不可、価値・融資の大幅低下	道路種別、敷地図、通行掘削承諾、境界、建築台帳。確認できなければ価格を再査定。
A	建物適法性	是正費、融資/保険/売却制約	建築計画概要書、台帳記載事項、用途・戸数・面積、消防点検、違反通知の有無。
B	建物劣化	数百～数千万円の突発工事	インスペクション、屋根・外壁・給排水・白蟻・傾斜・漏水・電気・消防。
B	収支証憑	NOI過大、税務/契約漏れ	24か月通帳、総勘定元帳、請求書、滞納、敷金精算、水道ガスの実費。
C	賃借人・運営	退去集中、原状回復、近隣問題	賃貸借契約一覧、保証会社、事故告知、苦情、更新履歴、反社条項。
把握	将来の地主建替承諾	将来建替えを選ぶ場合のみ影響	現査定は更新・現況保有前提のため価格調整なし。将来の建替検討時に承諾条件・承諾料を確認。

原資料で推奨した売買契約の停止条件

- 地主による借地権譲渡・抵当権設定の書面承諾、更新条件の書面確定。
- 法的接道・通行掘削・敷地範囲・境界の確認。再建築不可が判明した場合は解除または再価格協議。
- 全14室の賃貸借契約・入金・敷金・保証会社を照合し、現況・管理台帳と一致させる。
- 建物診断で重大欠陥がないこと。一定額超の修繕見積は価格減額または売主是正。
- 更新料・承諾料・未払地代・預り敷金等を決済時に完全精算。