

物件調査補足資料 見本ハイツ 愛知県名古屋市西区名西二丁目

① 申込者について

ご職業または法人の概要、これまでに取得された物件と、その稼働状況（計画比〇%）。
※ ご本人が記入する欄です（調査書サービスでは記入しません）。

② 対象物件

物件	一棟マンション／RC造（鉄筋コンクリート）／築19年（2007年築）／土地 305.60㎡・建物 612.30㎡／第一種住居地域		
価格	15,800万円	満室想定年収	1,362万円（表面 8.62%）

記載の数値は 2026年9月2日 時点のものです（物件情報の更新により、次に作成する資料では変わることがあります）。

③ 立地と賃貸需要

周辺環境	【名古屋市西区名西二丁目の立地分析】立地の特徴 物件は名古屋市西区の住宅地に位置し、近隣に愛知県立名古屋西高等学校があります。周辺は落ち着いた住宅街で、生活に必要な施設が適度に配置されています。生活利便性 コンビニ2店舗が徒歩4分圏内に立地し、日常の買い物に便利です。ドラッグストア「マツモトキヨシ ヨシツヤ名古屋名西店」は徒歩3分と非常に近く、医薬品や日用品の購入に適しています。スーパーはフィール花の木店（徒歩10分）やイオンモール Nagoya Noritake Garden（徒歩14分）が利用可能です。保育園も徒歩3分にあり、子育て環境が整っています。交通アクセス 東枇杷島駅と栄生駅が各々徒歩12分圏内にあり、両駅利用が可能です。これにより複数路線へのアクセスが確保されています。西枇杷島駅は徒歩19分の距離にあります。
賃料相場	近隣の募集賃料の中央値は 1,803円/㎡・月（21件・2026年08月時点）。名古屋市西区内の同じ構造・同じ種別で築年差10年の物件 14件の表面利回りは、中央値 6.33%。本物件は 8.62%です。

④ 返済計画

融資条件	12,000万円／年1.80%／20年（元利均等）／自己資金 3,800万円／年間返済額 715万円		
返済比率	52.5%	DSCR	1.43
LTV	75.9%	初年度 税引前CF	307万円

DSCR = NOI ÷ 年間返済額（NOI = 実効収入 - 経費・固定資産税込）。返済比率 = 年間返済額 ÷ 満室年収。LTV = 融資額 ÷ 物件価格。税引前。

物件調査補足資料（つづき）

見本ハイツ

⑤ 収支が変動した場合

空室が10ポイント増えても初年度の税引前CFは 170万円（DSCR 1.24）。金利が2.0ポイント上がっても 164万円（1.19）。空室と金利が同時に生じた場合でも 28万円（1.03）で、14年目に税引前CFがマイナスへ転じます。

⑥ 将来の売却と残債

10年後に売る前提で、売却想定額 **16,360万円**、そのときの残債 6,587万円、諸費用を引いた手残りは **9,221万円**。土地の積算価格 6,509万円が下限の目安です。

法定耐用年数の残りは28年です。10年後の売却時点では、買主の資金調達の方法が限られる可能性があります。譲渡所得税は含んでいません（税務は税理士にご確認ください）。

⑦ 取得後の手元資金

決済後に残る預金と、運転資金としての月数。

※ ご本人が記入する欄です（調査書サービスでは記入しません）。

⑧ 今後の取得方針

今後の取得方針と、想定される取引のご相談内容。

※ ご本人が記入する欄です（調査書サービスでは記入しません）。

補足事項

物件に関する事項は記載しています。枠内はご記入欄です。

1. 収支と返済の見通し

満室想定年収 1,362万円（表面利回り 8.62%）に対し、年間返済額は 715万円。返済比率 52.5%、DSCR 1.43。空室が10ポイント増え、金利が2.0ポイント上がっても初年度の税引前CFは 28万円 で、DSCR は 1.03 です。

※ 申込者に関する事項は記入欄をご覧ください。

2. 本物件の担保設定

本物件に設定されている担保は 1件、極度額の合計は 15,000万円（株式会社見本中央銀行）です。

極度額は借入の上限であり、**残債とは異なります**。実際の残債は、売主経由で金融機関に確認します。決済と同時に抹消する予定で、金融機関の同意を要します。

※ 申込者ご自身のお取引に関する事項は記入欄をご覧ください。

3. 自己資金

自己資金の出どころと、準備された時期。

※ ご本人が記入する欄です（調査書サービスでは記入しません）。

4. 保有物件の運用状況

保有物件の想定家賃と実際の入金額（計画比〇%）。

※ ご本人が記入する欄です（調査書サービスでは記入しません）。

5. 将来の売却の見通し

10年後に売る前提で、売却想定額 16,360万円、そのときの残債 6,587万円、諸費用を引いた手残りは 9,221万円 です。土地の積算価格は 6,509万円 で、これが下限の目安です。

売却時点では法定耐用年数の残りが少なくなるため、買主の資金調達の方法が限られる可能性があります。

6. 本業・法人の状況

本業の業績と、法人の直近の決算状況。

※ ご本人が記入する欄です（調査書サービスでは記入しません）。

7. お取引を希望する理由

ご相談の経緯と、これまでのお取引。

※ ご本人が記入する欄です（調査書サービスでは記入しません）。

8. その他の補足事項

本物件について確認を要する事項を、別紙にまとめています。

確認を要する事項

物件調査書に記載のうち、確認または追加の説明を要する事項をまとめています。

事実	留意点	確認先
レントロールの満室想定 0万円 と、資料の満室年収 1,362万円 が 1,362万円（-100.0%）食い違います。	同じ項目に2つの数字があるため、どちらを正とするかの確認が必要です。	仲介経由で管理会社へ（レントロールの原本）
積算 13,805万円 に対し、売出価格は 15,800万円 です。	担保評価が売出価格を下回るため、自己資金・追加担保・保証についてのご相談が生じる場合があります。返済の計算は別紙に記載しています。	取引金融機関（担保評価の掛け目）
根抵当権が 1件、極度額の合計 15,000万円 で設定されています。	極度額は借入の上限であって、残債ではありません。実際の残債と、決済と同時の抹消についての同意を確認中です。	売主・仲介経由で金融機関へ（残債証明・抹消の同意）

算定の内訳

収支と売却の前提を、項目ごとに示しています。

収支が変動した場合の試算（税引前）

想定	初年度 税引前CF	DSCR	返済比率	税引前CFがマイナスになる年
現在の想定	307万円	1.43	52.5%	融資期間中はマイナスになりません
空室が10ポイント増加した場合	170万円	1.24	52.5%	融資期間中はマイナスになりません
金利が2.0ポイント上昇した場合	164万円	1.19	63.0%	融資期間中はマイナスになりません
空室と金利が同時に変動した場合	28万円	1.03	63.0%	14年目
大規模修繕を実施した場合（12年目・1,800万円）	307万円	1.43	52.5%	12年目

空室が増加した場合 募集条件を見直し、広告料を1か月分上乘せて早期に埋めます。

金利が上昇した場合 固定金利への切替を取引金融機関に打診します。

同時に生じた場合 賃料を募集事例の水準まで下げて稼働を優先します。

修繕を実施する場合 修繕積立を毎年60万円積みます。

売却の前提と手残り

10年後の満室想定年収	1,335万円
想定表面利回り	8.16%（7.40%～8.32%・38件・2026年9月）
売却想定額	16,360万円
そのときの残債	6,587万円
売却諸費用	552万円（仲介手数料＋印紙税）
手残り	9,221万円
土地の積算価格（下限の目安）	6,509万円

売却想定額は、売却後の買主が受け取る年収を想定表面利回りで割り戻したものです（10年目そのものの収入ではないため、返済期間中の収支の表とは1年ずれます）。想定表面利回りは、この地域で築が10年進んだ同種の物件がいまの市場で付けている利回りです。将来の市場を予測したものではありません。

価格の目安

収益還元価格（近隣の実勢利回りによる）	21,517万円
積算価格（土地・建物の再調達価格による）	13,805万円（うち土地 6,509万円）

積算価格は担保保全の目安であり、融資可否の判断材料ではありません。返済の見通しは上の試算のとおりです。

返済期間中の収支（税引前）

完済までの収支です。金融庁の調査では、融資審査で収支シミュレーションを実施する銀行が92%、信用金庫・信用組合が89%（2019年3月）。

年	満室収入	実効収入	経費	NOI	返済	元金	利息	税引前CF	累積CF	残債
1	1,362	1,294	272	1,022	715	499	216	307	307	11,501
2	1,359	1,291	272	1,019	715	508	207	304	611	10,993
3	1,357	1,289	272	1,016	715	517	198	301	912	10,476
4	1,354	1,286	272	1,014	715	526	189	299	1,211	9,950
5	1,351	1,284	272	1,011	715	536	179	296	1,507	9,414
6	1,348	1,281	272	1,009	715	545	169	294	1,801	8,869
7	1,346	1,278	272	1,006	715	555	160	291	2,092	8,313
8	1,343	1,276	272	1,003	715	565	150	289	2,381	7,748
9	1,340	1,273	272	1,001	715	575	139	286	2,667	7,173
10	1,338	1,271	272	998	715	586	129	283	2,950	6,587
11	1,335	1,268	272	996	715	596	119	281	3,231	5,990
12	1,332	1,266	272	993	715	607	108	-1,522	1,709	5,383
13	1,330	1,263	272	991	715	618	97	276	1,985	4,765
14	1,327	1,261	272	988	715	629	86	273	2,259	4,136
15	1,324	1,258	272	986	715	640	74	271	2,529	3,496
16	1,322	1,256	272	983	715	652	63	268	2,798	2,844
17	1,319	1,253	272	981	715	664	51	266	3,064	2,180
18	1,316	1,251	272	978	715	676	39	263	3,327	1,504
19	1,314	1,248	272	976	715	688	27	261	3,588	816
20	1,311	1,246	272	973	715	700	15	258	3,846	116

単位は万円。税引前（所得税・住民税などを差し引く前）。家賃は年-0.2%、稼働率は95%として計算しています。融資期間20年の累積 税引前CF は 3,846万円。※返済額は月ごと、利息は年ごとに計算しているため、最終年に残債が 116万円 残る表示になります（物件調査書と同じ計算方法です）。