

取扱業者	物件名称	所在地	構造	竣工	築年数	土地面積	建物面積		
	北千住徒歩6分	足立区千住仲町	木造	H.30(18)	6	82.36	122.14		
物件価格	建物価格	償却年数	積算価格	積算比率	積算に占める建物比	建物消費税	諸費用	合計金額	
114,800,000	66,000,000	17	42,909,273	37.4%	29.0%	3,142,857		119,966,000	
借入金額	金利	借入期間	月次返済額	自己資金	部屋数	表面利回り	固定資産税	年間賃料	家賃下落率(年)
90,000,000	1.40%	20	430,164	29,966,000	8	5.24%	245,209	6,012,000	2年毎 0.50%

安全指数

※安全指数とは、借入金額に対する月次CFの割合、35以上:超安全、35-25:かなり安全、25-15:安全、15-7:標準、7以下:危険。改善するには、借入を減らすか家賃を上げる。その見込みがない場合、見送ったほうが良い。

入居率	100%	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
家賃収入		6,012,000	6,012,000	5,981,940	5,981,940	5,952,030	5,952,030	5,922,270	5,922,270	5,892,659	5,892,659
返済		96,393,520	94,872,381	92,931,513	91,509,876	89,680,423	88,349,247	86,621,727	85,373,024	83,739,011	82,565,692
返済率		86.34%	86.34%	86.77%	86.77%	87.21%	87.21%	87.65%	87.65%	88.09%	88.09%
返済比率		86.34%	86.34%	86.77%	86.77%	87.21%	87.21%	87.65%	87.65%	88.09%	88.09%
固定費		245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209
CF(年)		576,205	576,205	546,145	546,145	516,236	516,236	486,475	486,475	456,864	456,864
CF(月)		48,017	48,017	45,512	45,512	43,020	43,020	40,540	40,540	38,072	38,072
安全指数		5.3	5.3	5.1	5.1	4.8	4.8	4.5	4.5	4.2	4.2

※CF=(家賃収入)-(返済額)-(固定費)

売却益試算

	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
家賃収入	6,012,000	6,012,000	5,981,940	5,981,940	5,952,030	5,952,030	5,922,270	5,922,270	5,892,659	5,892,659
売却価格	6.24%	96,393,520	94,872,381	92,931,513	91,509,876	89,680,423	88,349,247	86,621,727	85,373,024	83,739,011
簿価	7.24%	83,073,857	81,941,587	80,435,569	79,368,350	77,937,435	76,930,092	75,568,715	74,616,600	73,317,938
売却益	6.2%	-18,379,868	-15,957,808	-13,938,688	-11,421,107	-9,295,029	-6,890,605	-4,466,671	-1,783,074	530,627
不動産譲渡所得	7.2%	-31,166,745	-28,371,370	-25,934,795	-23,076,972	-20,568,298	-17,652,994	-15,077,563	-12,109,240	-9,471,875
ローン残高	6.2%	90,000,000	86,069,414	82,083,801	78,042,388	73,944,396	69,789,032	65,575,493	61,302,964	56,970,620
売却時CF	7.2%	6,393,520	8,802,967	10,847,713	13,467,387	15,732,027	18,560,212	21,046,234	24,070,059	26,651,122
売却時CF	7.2%	-6,926,143	-4,127,827	-1,648,232	1,325,962	3,993,039	7,141,060	9,993,222	13,313,636	16,349,118

収支試算

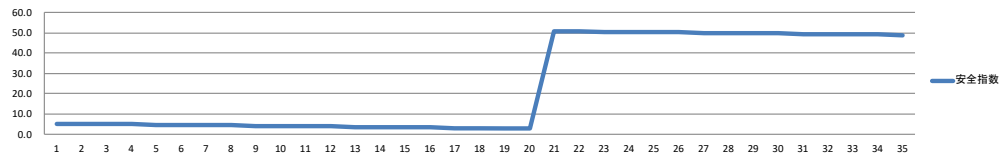
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
固定費	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209
借入残高	90,000,000	86,069,414	82,083,801	78,042,388	73,944,396	69,789,032	65,575,493	61,302,964	56,970,620	52,577,624
返済元金	3,930,586	3,985,614	4,041,412	4,097,992	4,155,364	4,213,539	4,272,529	4,332,344	4,392,997	4,454,499
利息	1,260,000	1,204,972	1,149,173	1,092,593	1,035,222	977,046	918,057	858,242	797,589	736,087
減価償却	3,882,353	3,882,353	3,882,353	3,882,353	3,882,353	3,882,353	3,882,353	3,882,353	3,882,353	3,882,353

	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
家賃収入	6,012,000	6,012,000	5,981,940	5,981,940	5,952,030	5,952,030	5,922,270	5,922,270	5,892,659	5,892,659
運営経費	8.5%	511,020	511,020	508,465	508,465	505,923	505,923	503,393	503,393	500,876
税引前利益		113,418	413,655	441,949	498,529	528,533	586,708	618,467	678,283	711,841
所得税/法人税	22%	24,952	91,004	97,229	109,676	116,277	129,076	136,063	149,222	156,605
当期利益		88,466	322,651	344,720	388,852	412,256	457,632	482,405	529,061	555,236
当期手残り		40,233	219,390	185,661	173,213	139,245	126,446	92,229	79,069	44,592
投資累計		▲ 29,925,767	▲ 29,706,376	▲ 29,520,716	▲ 29,347,502	▲ 29,208,258	▲ 29,081,811	▲ 28,989,582	▲ 28,910,513	▲ 28,865,921
売却益	6.24%	▲ 23,532,247	▲ 20,903,409	▲ 18,673,003	▲ 15,880,015	▲ 13,472,231	▲ 10,521,596	▲ 7,943,348	▲ 4,840,453	▲ 2,214,798
売却益	7.24%	▲ 36,851,910	▲ 33,834,204	▲ 31,168,947	▲ 28,021,541	▲ 25,215,219	▲ 21,940,751	▲ 18,996,361	▲ 15,596,877	▲ 12,516,803

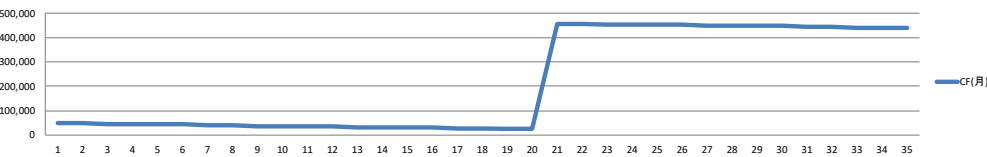
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
家賃収入	5,410,800	5,410,800	5,383,746	5,383,746	5,356,827	5,356,827	5,330,043	5,330,043	5,303,393	5,303,393
運営経費	9%	459,918	459,918	457,618	457,618	455,330	453,054	453,054	450,788	450,788
税引前利益		-436,680	-136,443	-105,399	-48,819	-16,078	42,098	76,580	136,395	172,683
所得税/法人税	22%	0	0	0	0	0	9,261	16,848	30,007	37,986
当期利益		-436,680	-136,443	-105,399	-48,819	-16,078	32,836	59,732	106,388	134,697
当期手残り		-484,913	-239,704	-264,458	-264,458	-289,089	-298,350	-330,444	-343,603	-375,967
投資累計		▲ 30,450,913	▲ 30,690,616	▲ 30,955,074	▲ 31,219,532	▲ 31,508,621	▲ 31,806,971	▲ 32,137,414	▲ 32,481,017	▲ 32,856,984
売却益	6.24%	▲ 24,057,393	▲ 21,887,649	▲ 20,107,361	▲ 17,752,045	▲ 15,772,594	▲ 13,246,756	▲ 11,091,180	▲ 8,410,958	▲ 6,205,862
売却益	7.24%	▲ 37,377,056	▲ 34,818,444	▲ 32,603,306	▲ 29,893,570	▲ 27,515,582	▲ 24,665,911	▲ 22,144,193	▲ 19,167,382	▲ 16,507,867

	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
家賃収入	4,809,600	4,809,600	4,785,552	4,785,552	4,761,624	4,761,624	4,737,816	4,737,816	4,714,127	4,714,127
運営経費	9%	408,816	408,816	406,772	406,772	404,738	402,714	402,714	400,701	400,701
税引前利益		-986,778	-686,516	-652,746	-596,166	-560,688	-502,513	-465,308	-405,493	-366,515
所得税/法人税	22%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当期利益		-986,778	-686,516	-652,746	-596,166	-560,688	-502,513	-465,308	-405,493	-366,515
当期手残り		-1,035,011	-789,802	-811,805	-811,805	-833,699	-833,699	-855,484	-855,484	-877,159
投資累計		▲ 31,001,011	▲ 31,790,812	▲ 32,602,618	▲ 33,414,423	▲ 34,248,123	▲ 35,081,822	▲ 35,937,306	▲ 36,792,790	▲ 37,669,949
売却益	6.24%	▲ 24,807,491	▲ 22,987,845	▲ 21,754,905	▲ 19,946,936	▲ 18,512,096	▲ 16,521,607	▲ 14,891,072	▲ 12,722,730	▲ 11,018,827
売却益	7.24%	▲ 37,927,154	▲ 35,918,640	▲ 34,250,850	▲ 32,088,462	▲ 30,255,084	▲ 27,940,762	▲ 25,944,084	▲ 23,479,154	▲ 21,320,831

安全指数



満室時月額キャッシュ・フロー (経費・税控除前)



累計投資リターン(売却益・売却利回りA)

