

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	5,166,000	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%	30	306,308	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		61.45%	61.45%	61.76%	61.76%	62.07%	62.07%	62.39%	62.39%	62.70%	62.70%
返済比率		61.45%	61.45%	61.76%	61.76%	62.07%	62.07%	62.39%	62.39%	62.70%	62.70%
固都税		245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209
CF(年)		2,072,172	2,072,172	2,042,112	2,042,112	2,012,202	2,012,202	1,982,442	1,982,442	1,952,831	1,952,831
CF(月)		172,681	172,681	170,176	170,176	167,684	167,684	165,203	165,203	162,736	162,736
安全指数		19.2	19.2	18.9	18.9	18.6	18.6	18.4	18.4	18.1	18.1

※CF=(家賃収入)-(返済額)-(固都税)

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	73,319,738
売却益	6.2%	110,917,647	107,035,294	103,152,941	99,270,588	95,388,235	91,505,882	87,623,529	83,741,176	79,858,824
売却益	7.2%	-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	6.2%	-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
得税	7.2%	0	0	0	0	0	0	0	0	112,769
ローン残高	6.2%	90,000,000	87,565,381	85,096,677	82,593,412	80,055,100	77,481,253	74,871,371	72,224,951	69,541,482
売却時CF	7.2%	6,393,520	7,307,000	7,834,836	8,916,464	9,625,323	10,867,994	11,750,356	13,148,072	14,080,261
売却時CF	7.2%	-6,926,143	-5,623,794	-4,661,108	-3,225,062	-2,117,666	-511,161	697,343	2,391,649	3,778,256

収支試算

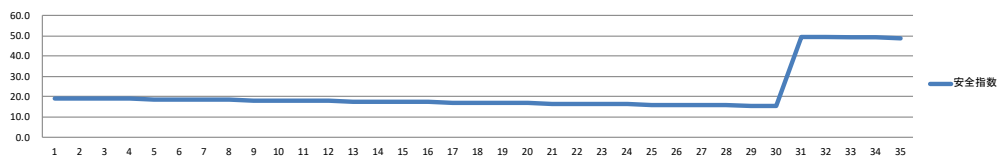
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
固都税	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209	245,209
借入残高	90,000,000	87,565,381	85,096,677	82,593,412	80,055,100	77,481,253	74,871,371	72,224,951	69,541,482	66,820,443
返済元金	2,434,619	2,468,704	2,503,266	2,538,311	2,573,848	2,609,882	2,646,420	2,683,470	2,721,038	2,759,133
利息	1,260,000	1,225,915	1,191,353	1,156,308	1,120,771	1,084,738	1,048,199	1,011,149	973,581	935,486
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	392,712	399,769	434,814	442,983	479,017	488,325	525,375	535,849
所得税/法人税	22%	24,952	86,397	87,949	95,659	97,456	105,384	107,432	115,582	117,887
当期利益		88,466	306,315	311,820	339,155	345,527	373,633	380,894	409,792	417,962
当期手残り		1,536,200	1,719,964	1,690,907	1,683,197	1,654,032	1,646,105	1,616,827	1,608,676	1,579,272
投資累計		▲ 28,429,800	▲ 26,709,836	▲ 25,018,929	▲ 23,335,732	▲ 21,681,700	▲ 20,035,595	▲ 18,418,768	▲ 16,810,092	▲ 15,230,815
売却益	6.24%	▲ 22,036,281	▲ 19,402,835	▲ 17,184,093	▲ 14,419,268	▲ 12,056,377	▲ 9,167,600	▲ 6,668,412	▲ 3,662,020	▲ 1,150,554
売却益	7.24%	▲ 35,355,944	▲ 32,333,630	▲ 29,680,037	▲ 26,560,794	▲ 23,799,365	▲ 20,586,755	▲ 17,721,425	▲ 14,418,444	▲ 11,452,559

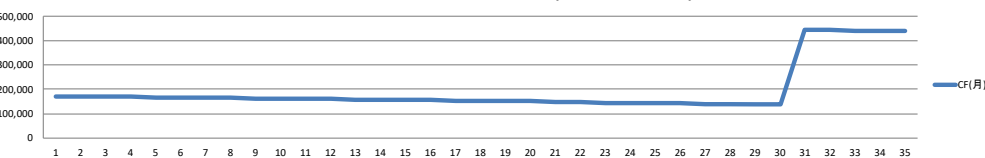
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
家賃収入	5,410,800	5,410,800	5,383,746	5,383,746	5,356,827	5,356,827	5,330,043	5,330,043	5,303,393	5,303,393
運営経費	9%	459,918	459,918	457,618	457,618	455,330	455,330	453,054	453,054	450,788
税引前利益		-436,680	-157,386	-147,579	-112,533	-101,627	-65,594	-53,563	-16,513	-3,329
所得税/法人税	22%	0	0	0	0	0	0	0	0	7,648
当期利益		-436,680	-157,386	-147,579	-112,533	-101,627	-65,594	-53,563	-16,513	-3,329
当期手残り		1,011,054	1,256,263	1,231,509	1,231,509	1,206,878	1,206,878	1,182,370	1,182,370	1,157,985
投資累計		▲ 28,954,946	▲ 27,698,683	▲ 26,467,175	▲ 25,235,666	▲ 24,023,788	▲ 22,821,910	▲ 21,639,540	▲ 20,457,169	▲ 19,299,184
売却益	6.24%	▲ 22,561,427	▲ 20,391,683	▲ 18,632,338	▲ 16,319,202	▲ 14,403,466	▲ 11,953,916	▲ 9,889,184	▲ 7,309,997	▲ 5,218,923
売却益	7.24%	▲ 35,881,090	▲ 33,322,477	▲ 31,128,283	▲ 28,460,728	▲ 26,146,454	▲ 23,373,071	▲ 20,942,196	▲ 18,065,521	▲ 15,520,928

	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	404,738	402,714	400,714	400,714
税引前利益		-986,778	-707,484	-694,928	-659,881	-646,238	-610,204	-595,450	-558,401	-542,507
所得税/法人税	22%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
当期利益		-986,778	-707,484	-694,928	-659,881	-646,238	-610,204	-595,450	-558,401	-542,507
当期手残り		460,956	706,165	684,161	684,161	662,267	662,267	640,483	640,483	618,807
投資累計		▲ 29,905,044	▲ 28,798,879	▲ 28,114,718	▲ 27,430,557	▲ 26,768,290	▲ 26,108,023	▲ 25,465,540	▲ 24,825,057	▲ 24,206,250
売却益	6.24%	▲ 23,111,525	▲ 21,491,879	▲ 20,279,882	▲ 18,514,093	▲ 17,142,987	▲ 15,238,028	▲ 13,715,184	▲ 11,676,985	▲ 10,125,989
売却益	7.24%	▲ 36,431,188	▲ 34,422,673	▲ 32,775,827	▲ 30,655,619	▲ 28,885,956	▲ 26,657,184	▲ 24,768,197	▲ 22,433,409	▲ 20,427,994

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)

