

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		
	大宮駅徒歩19分	埼玉県さいたま市大宮区堀之内町	重量鉄骨 4mm以上	H2 (90)	34	142.39	243.36		
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	
82,000,000	22,000,000	6	29,901,900	36.5%	0.0%	1,047,619	3,690,000	85,690,000	
借入金額	金利	借入期間	月次返済額	自己資金	戸数	表面利回り	固定資産税	年間賃料	家賃下落率(年)
65,000,000	1.50%	25	259,959	20,690,000	13	7.05%	69,771	5,780,000	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		5,780,000	5,780,000	5,751,100	5,751,100	5,722,345	5,722,345	5,693,733	5,693,733	5,665,264	5,665,264
返済		71,812,121	70,930,859	69,720,609	68,885,510	67,729,828	66,937,553	65,832,782	64,023,106	63,307,667	63,137,125
返済額		63,876,011	63,177,819	62,182,252	61,511,115	60,561,725	59,927,490	59,009,870	58,404,564	57,522,493	56,944,307
返済比率		54.28%	54.28%	54.55%	54.55%	54.82%	54.82%	55.10%	55.10%	55.37%	55.37%
固都税		69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771
CF(年)		2,573,104	2,573,104	2,544,204	2,544,204	2,515,449	2,515,449	2,486,837	2,486,837	2,458,369	2,458,369
CF(月)		214,425	214,425	212,017	212,017	209,621	209,621	207,236	207,236	204,864	204,864
安全指数		33.0	33.0	32.6	32.6	32.2	32.2	31.9	31.9	31.5	31.5

※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	5,780,000	5,780,000	5,751,100	5,751,100	5,722,345	5,722,345	5,693,733	5,693,733	5,665,264	5,665,264	
売却価格	8.05%	71,812,121	70,930,859	69,720,609	68,885,510	67,729,828	66,937,553	65,832,782	64,023,106	63,307,667	
簿価	9.05%	63,876,011	63,177,819	62,182,252	61,511,115	60,561,725	59,927,490	59,009,870	58,404,564	57,522,493	
売却益	8.0%	-9,393,697	-6,573,042	-4,068,215	-1,203,244	1,353,968	4,260,051	3,199,470	2,477,090	1,462,182	775,360
不動産譲渡所 得税	9.0%	-17,012,363	-14,015,960	-11,305,038	-8,276,903	-5,527,410	-2,469,609	-3,350,525	-3,931,618	-4,778,406	-5,333,465
ローン残高	8.0%	65,000,000	62,837,875	60,643,319	58,415,844	56,154,958	53,860,157	51,530,935	49,166,775	46,767,152	44,331,535
売却時CF	9.0%	6,812,121	8,092,984	9,077,290	10,469,665	11,018,390	12,135,925	13,594,763	15,366,090	16,932,812	18,404,777
売却益	9.0%	-1,123,989	339,944	1,538,933	3,101,270	4,406,768	6,067,333	7,478,934	9,237,790	10,755,342	12,612,772

収支試算

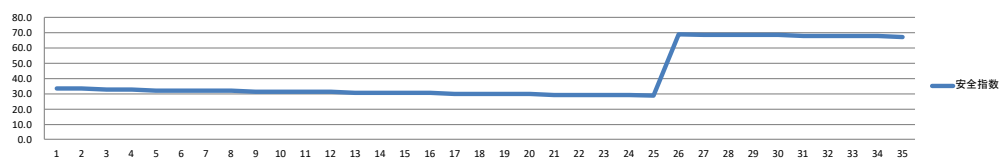
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
固都税	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771
借入残高	65,000,000	62,837,875	60,643,319	58,415,844	56,154,958	53,860,157	51,530,935	49,166,775	46,767,152	44,331,535
返済元金	2,162,125	2,194,556	2,227,475	2,260,887	2,294,800	2,329,222	2,364,160	2,399,623	2,435,617	2,472,151
利息	9,750,000	9,425,568	9,099,650	8,762,238	8,423,324	8,079,902	7,729,964	7,375,502	7,015,507	6,649,973
減価償却	4,254,902	4,254,902	4,254,902	4,254,902	4,254,902	4,254,902	4,254,902	4,254,902	4,254,902	4,254,902

	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	5,780,000	5,780,000	5,751,100	5,751,100	5,722,345	5,722,345	5,693,733	5,693,733	5,665,264	5,665,264
運営経費	8.5%	491,300	491,300	488,844	488,844	486,399	486,399	483,967	483,967	481,547
税引利益	-10.973	91,230	97,705	131,117	173,141	173,141	3,848,566	3,884,029	3,893,974	3,930,508
所得税/法人税	22%	0	20,071	21,495	28,846	30,518	38,091	846,685	854,486	856,674
当期利益	-10.973	71,159	76,210	102,271	108,201	135,050	3,001,882	3,029,542	3,037,300	3,065,797
当期手残り	2,081,804	2,131,505	2,103,637	2,096,286	2,068,303	2,060,730	1,225,956	1,218,155	1,189,918	1,181,880
投資累計	▲ 18,608,196	▲ 16,476,691	▲ 14,373,054	▲ 12,276,767	▲ 10,208,465	▲ 8,147,735	▲ 6,921,779	▲ 5,703,624	▲ 4,513,706	▲ 3,331,826
売却益	8.05%	▲ 11,796,074	▲ 8,383,707	▲ 5,295,764	▲ 1,807,102	▲ 809,925	▲ 3,988,189	▲ 6,672,985	▲ 9,662,466	▲ 12,419,106
売却込	9.05%	▲ 19,732,185	▲ 16,136,747	▲ 12,834,121	▲ 9,175,497	▲ 5,801,697	▲ 2,080,402	▲ 557,155	▲ 3,534,166	▲ 6,241,635

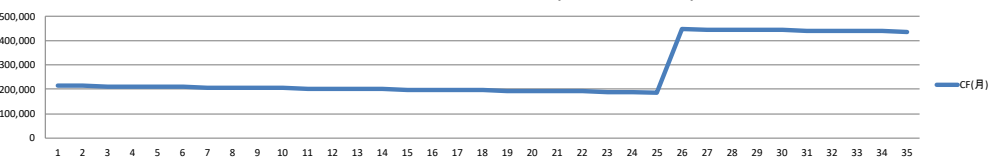
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
家賃収入	5,202,000	5,202,000	5,175,990	5,175,990	5,150,110	5,150,110	5,124,359	5,124,359	5,098,738	5,098,738
運営経費	9%	442,170	442,170	439,959	439,959	437,759	437,759	435,571	435,571	433,393
税引利益	-539,843	-437,640	-428,521	-395,109	-384,876	-350,454	3,327,590	3,363,052	3,375,602	3,412,137
所得税/法人税	22%	0	0	0	0	0	732,070	739,871	742,633	750,670
当期利益	-539,843	-437,640	-428,521	-395,109	-384,876	-350,454	2,595,520	2,623,181	2,632,970	2,661,467
当期手残り	1,552,934	1,622,705	1,598,906	1,598,906	1,575,226	1,575,226	819,595	811,793	785,588	777,550
投資累計	▲ 19,137,066	▲ 17,514,360	▲ 15,915,454	▲ 14,316,547	▲ 12,741,321	▲ 11,166,095	▲ 10,346,500	▲ 9,534,707	▲ 8,749,119	▲ 7,971,569
売却益	8.05%	▲ 12,324,944	▲ 9,421,377	▲ 6,838,164	▲ 3,846,882	▲ 1,722,932	▲ 969,830	▲ 3,248,263	▲ 5,831,383	▲ 8,183,693
売却込	9.05%	▲ 20,261,055	▲ 17,174,416	▲ 14,376,521	▲ 11,215,277	▲ 8,334,553	▲ 5,098,762	▲ 2,867,566	▲ 2,006,222	▲ 4,641,203

	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	4,624,000	4,624,000	4,600,880	4,600,880	4,577,876	4,577,876	4,554,986	4,554,986	4,532,211	4,532,211
運営経費	9%	393,040	393,040	391,075	391,075	389,119	387,174	387,174	385,238	385,238
税引利益	-1,068,713	-966,510	-954,747	-921,334	-908,470	-874,048	2,806,613	2,842,075	2,857,231	2,893,765
所得税/法人税	22%	0	0	0	0	0	617,455	625,257	628,591	636,628
当期利益	-1,068,713	-966,510	-954,747	-921,334	-908,470	-874,048	2,189,158	2,216,819	2,228,640	2,257,137
当期手残り	1,024,064	1,093,835	1,072,681	1,072,681	1,051,632	1,051,632	413,233	405,431	381,258	373,221
投資累計	▲ 19,665,936	▲ 18,572,100	▲ 17,499,419	▲ 16,426,739	▲ 15,375,107	▲ 14,323,475	▲ 13,910,242	▲ 13,504,811	▲ 13,123,563	▲ 12,750,332
売却益	8.05%	▲ 12,853,814	▲ 10,479,117	▲ 8,422,129	▲ 5,957,073	▲ 4,356,717	▲ 2,187,551	▲ 315,479	▲ 1,861,279	▲ 3,809,259
売却込	9.05%	▲ 20,789,925	▲ 18,232,156	▲ 15,960,486	▲ 13,325,469	▲ 10,968,339	▲ 8,256,143	▲ 6,431,308	▲ 4,267,021	▲ 2,368,211

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(売却込・売却利回りA)

