

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	
72,000,000	22,000,000	6	29,901,900	41.5%	0.0%	1,047,619	3,240,000	75,240,000	
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%	15	403,483	10,240,000	13	8.03%	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		4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383
返済額		4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383	4,871,383
返済比率		84.28%	84.28%	84.70%	84.70%	85.13%	85.13%	85.56%	85.56%	85.99%	85.99%
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)		838,846	838,846	809,946	809,946	781,190	781,190	752,579	752,579	724,110	724,110
CF(月)		69,904	69,904	67,495	67,495	65,099	65,099	62,715	62,715	60,342	60,342
安全指数		10.8	10.8	10.4	10.4	10.0	10.0	9.6	9.6	9.3	9.3

※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	64,024,615	63,323,189	62,323,781	61,655,628	60,696,642	60,059,592	59,138,598	58,530,662	57,845,423	57,064,776
簿価	68,333,333	64,666,667	61,000,000	57,333,333	53,666,667	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
売却益	-6,869,703	-3,876,405	-1,169,170	1,856,070	4,602,109	7,657,209	6,773,054	6,189,436	5,339,606	4,782,185
不動産譲渡所 得税	-12,999,040	-9,878,735	-7,017,007	-3,875,018	-985,733	2,180,535	1,431,104	951,684	228,714	-230,928
ローン残高	65,000,000	61,103,617	57,148,788	53,134,637	49,060,273	44,924,794	40,727,283	36,466,809	32,142,428	27,753,181
売却時CF	-975,385	2,219,572	5,174,993	7,758,147	9,744,902	13,442,555	16,914,470	20,695,988	24,322,942	28,254,731
	-7,360,111	-4,032,854	-918,587	2,551,108	5,815,700	8,948,031	12,530,510	16,397,540	20,128,603	24,089,602

収支試算

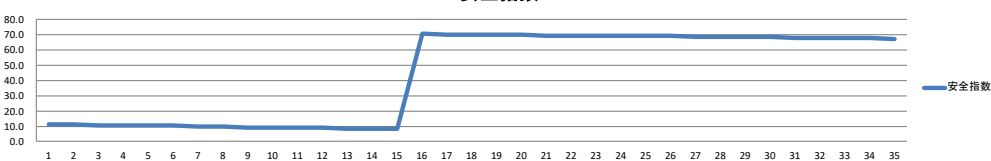
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
固都税	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771
借入残高	65,000,000	61,103,617	57,148,788	53,134,637	49,060,273	44,924,794	40,727,283	36,466,809	32,142,428	27,753,181
返済元金	3,896,383	3,954,829	4,014,151	4,074,364	4,135,479	4,197,511	4,260,474	4,324,381	4,389,247	4,455,085
利息	975,000	916,554	857,232	797,020	735,904	673,872	610,909	547,002	482,136	416,298
減価償却	3,666,667	3,666,667	3,666,667	3,666,667	3,666,667	3,666,667	3,666,667	0	0	0

満室	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	491,300	491,300	488,844	488,844	486,399	486,399	483,967	483,967	481,547	481,547
税引前利益	577,262	705,479	738,258	798,570	833,374	895,407	4,598,856	4,662,763	4,701,580	4,767,419
所得税/法人税	126,998	155,205	162,439	175,685	183,342	196,989	1,011,748	1,025,808	1,034,348	1,048,832
当期利益	450,265	550,274	575,819	622,885	650,032	698,417	3,587,108	3,636,955	3,667,233	3,718,587
当期手取り	220,548	262,111	228,435	215,188	181,220	167,573	-673,366	-687,426	-722,014	-736,499
投資累計	▲10,019,452	▲9,757,340	▲9,528,906	▲9,313,718	▲9,132,498	▲8,964,926	▲8,808,292	▲8,651,717	▲8,505,264	▲8,368,899
売却益	▲10,994,837	▲7,537,768	▲4,353,913	▲1,555,571	612,403	4,477,630	7,276,178	10,370,271	13,275,211	16,470,502
売却込	▲17,379,563	▲13,790,195	▲10,447,493	▲6,762,610	▲3,316,798	▲16,894	▲2,892,218	▲6,071,823	▲9,080,872	▲12,305,372

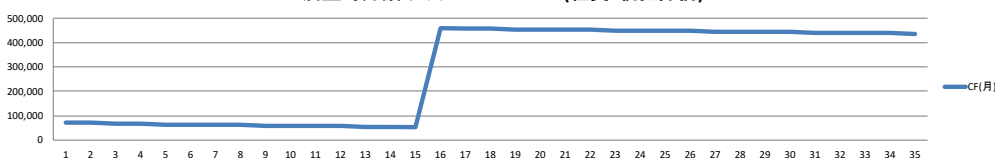
90%	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
家賃収入	5,202,000	5,202,000	5,175,990	5,175,990	5,150,110	5,150,110	5,124,359	5,124,359	5,098,738	5,098,738
運営経費	442,170	442,170	439,959	439,959	437,759	437,759	435,517	435,517	433,293	433,293
税引前利益	48,392	176,609	212,132	272,345	309,780	371,812	4,077,880	4,141,787	4,183,209	4,249,047
所得税/法人税	10,646	38,854	46,669	59,916	68,152	81,799	897,134	911,193	920,306	934,790
当期利益	37,746	137,755	165,463	212,429	241,628	290,013	3,180,746	3,230,594	3,262,903	3,314,257
当期手取り	-191,971	-150,407	-182,021	-195,268	-227,184	-240,831	-1,079,728	-1,093,787	-1,126,344	-1,140,829
投資累計	▲10,431,971	▲10,582,378	▲10,764,399	▲10,959,667	▲11,166,851	▲11,385,811	▲11,616,482	▲11,858,811	▲12,112,754	▲12,378,370
売却益	▲11,407,355	▲8,362,805	▲5,589,406	▲3,201,520	▲1,441,949	▲2,014,873	▲4,407,060	▲7,094,791	▲9,955,401	▲12,986,362
売却込	▲17,792,081	▲14,615,232	▲11,682,986	▲8,408,559	▲5,371,151	▲2,479,651	▲23,100	▲2,796,343	▲5,401,062	▲8,221,232

80%	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	393,040	393,040	391,075	391,075	389,119	389,119	387,174	387,174	385,238	385,238
税引前利益	-480,478	-352,261	-314,093	-253,881	-213,815	-151,782	3,556,903	3,620,810	3,664,837	3,730,676
所得税/法人税	0	0	0	0	0	0	782,519	796,578	806,264	820,749
当期利益	-480,478	-352,261	-314,093	-253,881	-213,815	-151,782	2,774,384	2,824,232	2,858,573	2,909,927
当期手取り	-710,194	-640,423	-661,578	-661,578	-662,627	-682,627	-1,486,089	-1,500,149	-1,530,674	-1,545,158
投資累計	▲10,950,194	▲11,590,617	▲12,252,195	▲12,913,773	▲13,596,400	▲14,279,027	▲14,972,654	▲15,678,311	▲16,395,939	▲17,126,567
売却益	▲11,925,579	▲9,371,045	▲7,077,202	▲4,515,826	▲2,381,499	▲836,472	▲1,149,353	▲3,430,723	▲5,527,003	▲7,913,634
売却込	▲18,310,305	▲15,623,472	▲13,170,782	▲10,362,665	▲7,780,700	▲5,330,996	▲3,234,607	▲867,726	▲1,332,664	▲3,748,504

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)

