

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%	25	259,959	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		3,137,125	3,137,125	3,137,125	3,137,125	3,137,125	3,137,125	3,137,125	3,137,125	3,137,125	3,137,125
返済率		54.28%	54.28%	54.55%	54.55%	54.82%	54.82%	55.10%	55.10%	55.37%	55.37%
固定費		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	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	9.03%	64,024,615	63,323,189	62,323,781	61,655,628	60,696,642	60,059,592	59,138,598	58,530,662	57,064,776
簿価	10.03%	57,639,889	57,070,762	56,230,201	55,685,745	54,875,973	54,354,723	53,574,067	53,074,671	52,321,577
売却益	9.0%	-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
不動産譲渡所得	10.0%	-12,999,040	-9,878,735	-7,019,007	-3,875,018	-985,733	2,180,535	1,431,104	951,684	228,714
ローン残高	9.0%	0	0	0	762,845	1,891,467	1,692,243	1,496,845	1,367,865	1,180,053
得税	10.0%	0	0	0	0	0	481,898	316,274	210,322	50,546
売却時CF	9.0%	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
	10.0%	-9,753,385	-485,314	1,680,462	2,476,939	2,650,217	4,507,192	6,110,818	7,996,022	9,698,218
		-7,360,111	-5,767,113	-4,413,118	-2,730,099	-1,278,985	12,668	1,726,858	3,697,574	5,503,879

収支試算

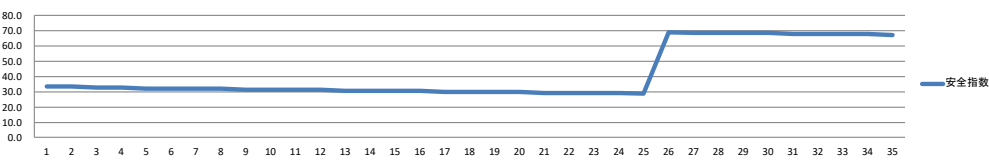
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
固定費	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771	69,771
借入残高	65,000,000	62,837,875	60,643,319	58,415,844	56,154,958	53,860,157	51,530,935	49,166,775	46,767,152	44,331,535
返済元金	2,162,125	2,194,556	2,227,475	2,260,887	2,294,800	2,329,222	2,364,160	2,399,623	2,435,617	2,472,151
利息	9,750,000	9,425,568	9,099,500	8,762,238	8,423,324	8,079,002	7,726,964	7,370,502	7,011,579	6,649,773
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	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		577,262	679,465	685,940	719,327	726,954	761,376	4,436,801	4,472,264	4,482,209
	所得税/法人税	22%	126,998	149,482	150,907	158,257	159,930	167,503	976,096	983,898	986,086
	当期利益		450,265	529,983	535,033	561,095	567,024	593,873	3,460,705	3,488,366	3,496,123
	当期手残り		1,954,807	2,002,093	1,974,225	1,966,875	1,938,891	1,931,318	1,096,545	1,088,743	1,060,506
	投資累計		▲ 8,285,193	▲ 6,283,100	▲ 4,308,875	▲ 2,342,000	▲ 403,110	1,528,208	2,624,753	3,713,496	4,774,002
	売却益	9.03%	▲ 9,260,578	▲ 5,797,786	▲ 2,628,413	134,939	2,247,108	6,035,400	8,735,571	11,709,518	14,472,220
	売却込	10.03%	▲ 15,645,304	▲ 12,050,213	▲ 8,721,993	▲ 5,072,100	▲ 1,682,094	▲ 1,540,876	▲ 4,351,611	▲ 7,411,070	▲ 10,277,881

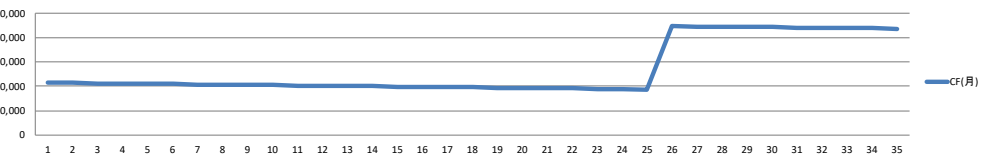
90%	家賃収入	5,202,000	5,202,000	5,175,990	5,175,990	5,150,110	5,150,110	5,124,359	5,124,359	5,098,738	5,098,738
	運営経費	9%	442,170	442,170	439,959	439,959	437,759	437,759	435,571	435,571	433,393
	税引利益		48,392	150,595	159,714	193,127	203,360	237,782	3,915,825	3,951,287	3,963,838
	所得税/法人税	22%	10,646	33,131	35,137	42,488	44,739	52,312	861,481	869,283	872,044
	当期利益		37,746	117,464	124,577	150,639	158,621	185,470	3,054,343	3,082,004	3,091,793
	当期手残り		1,542,288	1,589,575	1,563,769	1,556,419	1,530,487	1,522,914	690,183	682,381	656,176
	投資累計		▲ 8,697,712	▲ 7,108,137	▲ 5,544,368	▲ 3,987,950	▲ 2,457,463	▲ 934,548	▲ 244,365	438,016	1,094,192
	売却益	9.03%	▲ 9,673,097	▲ 6,622,824	▲ 3,863,906	▲ 1,511,010	192,755	3,572,644	5,866,452	8,434,038	10,792,410
	売却込	10.03%	▲ 16,057,823	▲ 12,875,250	▲ 9,957,486	▲ 6,718,049	▲ 3,736,447	▲ 921,880	▲ 1,482,492	▲ 4,135,590	▲ 6,598,072

80%	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		-480,478	-378,275	-366,511	-333,099	-320,235	-285,813	3,394,848	3,430,311	3,445,466
	所得税/法人税	22%	0	0	0	0	0	746,867	754,668	758,003	
	当期利益		-480,478	-378,275	-366,511	-333,099	-320,235	-285,813	2,647,982	2,675,642	2,687,464
	当期手残り		1,024,064	1,093,835	1,072,681	1,072,681	1,051,632	1,051,632	283,821	276,020	251,846
	投資累計		▲ 9,215,936	▲ 8,122,100	▲ 7,049,419	▲ 5,976,739	▲ 4,925,107	▲ 3,873,475	▲ 3,589,654	▲ 3,313,835	▲ 3,061,788
	売却益	9.03%	▲ 10,191,320	▲ 7,636,786	▲ 5,368,958	▲ 3,499,799	▲ 2,274,890	▲ 833,716	▲ 2,521,163	▲ 4,682,388	▲ 6,836,430
	売却込	10.03%	▲ 16,576,046	▲ 13,889,213	▲ 11,462,538	▲ 8,706,838	▲ 6,204,092	▲ 3,860,807	▲ 1,862,797	▲ 393,940	▲ 2,442,091

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)

