

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		
	高円寺徒歩10分	杉並区高円寺北2丁目	木造	H.30(18)	6	180.00	240		
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	
307,500,000	130,000,000	17	159,436,364	51.8%	15.3%	6,190,476	13,837,500	321,337,500	
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)
220,000,000	1.40%	17	1,212,476	101,337,500	22	6.00%	657,109	18,450,000	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		18,450,000	18,450,000	18,357,750	18,357,750	18,265,961	18,265,961	18,174,631	18,174,631	18,083,758	18,083,758
返済		263,632,161	263,632,161	259,859,155	259,859,155	254,968,750	254,968,750	251,476,027	251,476,027	246,832,314	246,832,314
返済比率		79.31%	79.31%	79.71%	79.71%	80.11%	80.11%	80.51%	80.51%	80.91%	80.91%
固定資産税		657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109
CF(年)		3,160,730	3,160,730	3,068,480	3,068,480	2,976,691	2,976,691	2,885,361	2,885,361	2,794,488	2,794,488
CF(月)		263,394	263,394	255,707	255,707	248,058	248,058	240,447	240,447	232,874	232,874
安全指数		12.0	12.0	11.6	11.6	11.3	11.3	10.9	10.9	10.6	10.6

※CF=(家賃収入)-(返済額)-(固定資産税)

### 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	18,450,000	18,450,000	18,357,750	18,357,750	18,265,961	18,265,961	18,174,631	18,174,631	18,083,758	18,083,758
売却価格	7.00%	263,632,161	263,632,161	259,859,155	259,859,155	254,968,750	254,968,750	251,476,027	251,476,027	246,832,314
簿価	8.00%	230,625,000	227,777,778	223,875,000	221,177,711	217,451,920	214,893,662	211,332,924	208,903,810	205,497,253
売却益	7.0%	-46,824,370	-42,741,094	-39,788,824	-35,494,778	-32,300,884	-27,813,343	-24,396,296	-19,730,722	-16,107,138
売却益	8.0%	-78,452,941	-73,539,216	-69,638,824	-64,581,162	-60,510,863	-55,319,732	-51,090,981	-45,775,872	-41,399,107
不動産譲渡所	7.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
得税	8.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ローン残高		220,000,000	208,447,839	196,733,947	184,856,061	172,811,884	160,599,089	148,215,315	135,658,168	122,925,221
売却時CF	7.0%	43,571,429	51,411,316	58,234,803	66,619,967	74,025,430	82,947,061	90,924,572	100,376,007	108,914,834
売却時CF	8.0%	10,625,000	19,329,939	27,141,053	36,321,650	44,640,035	54,294,573	63,117,609	73,245,642	82,572,032

### 収支試算

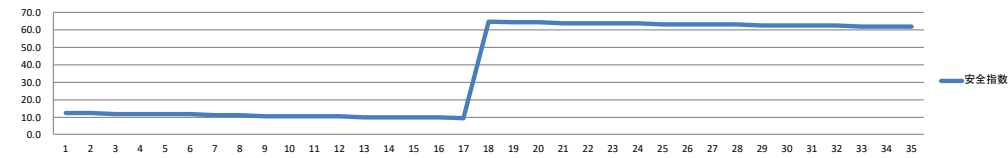
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
固定資産税	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109
借入残高	220,000,000	208,447,839	196,733,947	184,856,061	172,811,884	160,599,089	148,215,315	135,658,168	122,925,221	110,014,013
返済元金	11,552,161	11,713,892	11,877,886	12,044,177	12,212,795	12,383,774	12,557,147	12,732,947	12,911,208	13,091,965
利息	3,080,000	2,918,270	2,754,275	2,587,985	2,419,366	2,248,387	2,075,014	1,899,214	1,720,953	1,540,196
減価償却	7,647,059	7,647,059	7,647,059	7,647,059	7,647,059	7,647,059	7,647,059	7,647,059	7,647,059	7,647,059

	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	18,450,000	18,450,000	18,357,750	18,357,750	18,265,961	18,265,961	18,174,631	18,174,631	18,083,758	18,083,758
運営経費	8.5%	1,568,250	1,568,250	1,560,409	1,560,409	1,552,607	1,552,607	1,544,844	1,544,844	1,537,119
税引前利益		5,497,582	6,316,421	6,396,007	6,562,298	6,846,929	6,817,908	6,907,715	7,083,515	7,178,627
所得税/法人税	22%	1,209,468	1,389,613	1,407,122	1,443,705	1,462,324	1,499,940	1,519,697	1,558,373	1,579,298
当期利益		4,288,114	4,926,809	4,988,886	5,118,592	5,184,605	5,317,969	5,388,017	5,525,141	5,599,329
当期手残り		383,011	859,976	758,058	721,474	618,869	581,253	477,929	439,253	335,180
投資累計		▲100,954,489	▲100,094,513	▲99,336,454	▲98,614,980	▲97,996,111	▲97,414,858	▲96,936,929	▲96,497,676	▲96,162,496
売却益	7.00%	▲47,383,060	▲48,683,196	▲41,101,651	▲31,995,013	▲23,970,681	▲14,467,797	▲6,012,357	▲3,878,331	▲12,755,338
売却益	8.00%	▲90,329,489	▲80,764,573	▲72,195,401	▲62,293,330	▲53,356,076	▲43,120,286	▲33,819,320	▲23,252,034	▲13,590,464

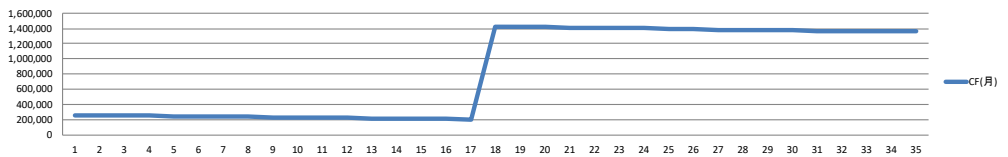
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
家賃収入	16,805,000	16,805,000	16,521,975	16,521,975	16,439,365	16,439,365	16,357,168	16,357,168	16,275,382	16,275,382
運営経費	9%	1,411,425	1,411,425	1,404,368	1,404,368	1,397,346	1,397,346	1,390,359	1,390,359	1,383,408
税引前利益		3,809,407	4,628,246	4,716,273	4,882,563	4,975,594	5,146,573	5,244,736	5,420,536	5,523,963
所得税/法人税	22%	838,070	1,018,214	1,037,580	1,074,164	1,094,631	1,132,246	1,153,842	1,192,518	1,215,272
当期利益		2,971,338	3,610,032	3,678,693	3,808,399	3,880,963	4,014,327	4,090,894	4,228,018	4,308,691
当期手残り		-933,765	-456,801	-552,134	-588,718	-684,773	-722,388	-819,194	-857,870	-955,458
投資累計		▲102,271,265	▲102,728,066	▲103,280,200	▲103,868,918	▲104,553,691	▲105,276,080	▲106,095,274	▲106,953,144	▲107,908,603
売却益	7.00%	▲58,699,836	▲51,316,749	▲45,045,397	▲37,248,952	▲30,528,261	▲22,329,019	▲15,170,702	▲6,577,138	▲1,009,231
売却益	8.00%	▲91,646,265	▲83,398,126	▲76,139,147	▲67,547,268	▲59,913,656	▲50,981,507	▲42,977,665	▲33,707,503	▲25,336,570

	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	14,760,000	14,760,000	14,686,200	14,686,200	14,612,769	14,612,769	14,539,705	14,539,705	14,467,007	14,467,007
運営経費	9%	1,254,600	1,254,600	1,248,327	1,248,327	1,242,085	1,242,085	1,235,875	1,235,875	1,229,696
税引前利益		2,121,232	2,940,071	3,036,539	3,202,829	3,304,258	3,475,238	3,581,757	3,757,557	3,869,299
所得税/法人税	22%	466,671	646,816	668,039	704,622	726,937	764,552	787,987	826,663	851,246
当期利益		1,654,561	2,293,256	2,368,500	2,498,207	2,577,322	2,710,685	2,793,770	2,930,894	3,018,053
当期手残り		-2,250,542	-1,773,577	-1,882,327	-1,898,911	-1,988,415	-2,026,030	-2,116,318	-2,154,994	-2,246,096
投資累計		▲103,888,042	▲105,361,619	▲107,223,948	▲109,122,857	▲111,111,271	▲113,137,301	▲115,253,619	▲117,408,613	▲119,654,709
売却益	7.00%	▲80,016,613	▲53,950,302	▲48,989,143	▲42,502,890	▲37,085,841	▲30,190,240	▲24,329,047	▲17,032,806	▲10,736,875
売却益	8.00%	▲92,963,042	▲86,031,679	▲80,082,893	▲72,801,206	▲66,471,236	▲58,842,729	▲52,136,010	▲44,162,971	▲37,082,677

### 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)

