

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%	30	748,753	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		263,571,429	263,571,429	259,859,155	259,859,155	254,968,750	254,968,750	246,837,314	246,837,314	243,546,150	239,139,887
返済額		230,625,000	227,777,778	223,875,000	221,177,111	217,451,920	214,893,662	211,332,924	208,903,810	205,497,253	203,188,295
返済比率		48.95%	48.95%	49.20%	49.20%	49.44%	49.44%	49.69%	49.69%	49.94%	49.94%
固都税		657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109
CF(年)		8,761,600	8,761,600	8,669,350	8,669,350	8,577,561	8,577,561	8,486,231	8,486,231	8,395,358	8,395,358
CF(月)		730,133	730,133	722,446	722,446	714,797	714,797	707,186	707,186	699,613	699,613
安全指数		33.2	33.2	32.8	32.8	32.5	32.5	32.1	32.1	31.8	31.8

※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	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%	263,571,429	259,859,155	254,968,750	251,476,027	246,837,314	243,546,150	239,139,887	234,733,624	230,327,361
簿価	8.00%	230,625,000	227,777,778	223,875,000	221,177,111	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
不動産譲渡所	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
得税	7.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ローン残高	8.0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
売却時CF	7.0%	220,000,000	214,048,709	208,014,100	201,895,006	195,690,245	189,398,618	183,018,908	176,549,881	169,990,289
	8.0%	43,571,429	45,810,446	46,954,650	49,581,021	51,147,069	54,147,532	56,120,980	59,484,293	61,852,766
		10,625,000	13,729,069	15,860,900	19,282,704	21,761,674	25,495,044	28,314,016	32,353,928	35,506,965

収支試算

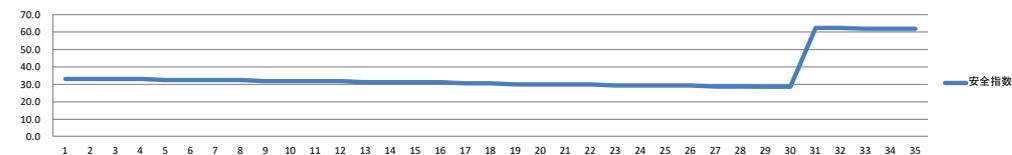
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
固都税	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109	657,109
借入残高	220,000,000	214,048,709	208,014,100	201,895,006	195,690,245	189,398,618	183,018,908	176,549,881	169,990,289	163,338,862
返済元金	5,951,291	6,034,609	6,119,094	6,204,761	6,291,628	6,379,710	6,469,268	6,559,593	6,651,427	6,744,547
利息	3,080,000	2,996,682	2,912,197	2,826,530	2,739,663	2,651,581	2,562,265	2,471,698	2,379,864	2,286,744
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	6,238,009	6,238,009	6,232,752	6,326,632	6,414,715	6,420,464	6,511,031	6,519,716	6,612,836
所得税/法人税	22%	1,209,468	1,372,362	1,372,379	1,391,226	1,391,859	1,411,237	1,432,427	1,434,338	1,454,824
当期利益	4,288,114	4,865,647	4,865,706	4,932,527	4,934,773	5,003,478	5,007,962	5,078,604	5,085,378	5,158,012
当期手残り	5,983,882	6,478,097	6,393,672	6,374,825	6,290,204	6,270,826	6,185,995	6,166,070	6,081,010	6,060,524
投資累計	▲ 95,353,618	▲ 88,875,521	▲ 82,481,850	▲ 76,107,025	▲ 69,816,820	▲ 63,545,994	▲ 57,360,000	▲ 51,193,929	▲ 45,112,919	▲ 39,052,395
売却却	7.00%	▲ 51,782,190	▲ 43,065,075	▲ 35,527,200	▲ 26,526,004	▲ 18,669,752	▲ 9,398,462	▲ 1,239,020	▲ 8,290,364	▲ 16,739,847
売却却	8.00%	▲ 84,728,618	▲ 75,146,452	▲ 66,620,950	▲ 56,824,320	▲ 48,055,146	▲ 38,050,950	▲ 29,045,983	▲ 18,840,401	▲ 9,605,955

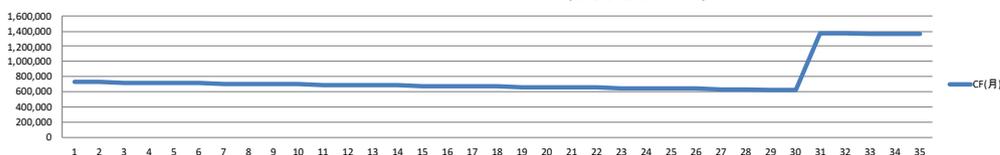
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
家賃収入	16,805,000	16,805,000	16,521,975	16,521,975	16,439,365	16,439,365	16,357,168	16,357,168	16,275,382	16,275,382
運営経費	9%	1,411,425	1,411,425	1,404,368	1,404,368	1,397,346	1,397,346	1,390,359	1,383,408	1,383,408
税引前利益	3,809,407	4,549,834	4,558,351	4,644,018	4,655,297	4,743,380	4,757,485	4,848,052	4,865,052	4,958,172
所得税/法人税	22%	838,070	1,000,964	1,002,837	1,021,684	1,024,165	1,043,544	1,046,647	1,066,571	1,070,311
当期利益	2,971,338	3,548,871	3,555,514	3,622,334	3,631,132	3,699,836	3,710,839	3,781,480	3,794,741	3,867,374
当期手残り	4,667,105	5,161,320	5,083,479	5,064,632	4,986,563	4,967,185	4,888,871	4,868,947	4,790,373	4,769,886
投資累計	▲ 96,670,395	▲ 91,509,074	▲ 86,425,595	▲ 81,360,963	▲ 76,374,400	▲ 71,407,216	▲ 66,518,344	▲ 61,649,398	▲ 56,859,025	▲ 52,089,139
売却却	7.00%	▲ 53,098,966	▲ 45,698,628	▲ 39,470,945	▲ 31,779,942	▲ 25,227,332	▲ 17,259,684	▲ 10,397,365	▲ 2,165,105	▲ 4,993,741
売却却	8.00%	▲ 86,045,395	▲ 77,780,005	▲ 70,564,695	▲ 62,078,259	▲ 54,612,726	▲ 45,912,172	▲ 38,204,328	▲ 29,295,469	▲ 21,352,061

	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	1,229,666
税引前利益	2,121,232	2,861,659	2,878,617	2,964,284	2,983,961	3,072,044	3,094,507	3,185,073	3,210,388	3,303,508
所得税/法人税	22%	466,671	629,565	633,296	652,142	656,472	675,850	680,791	700,716	706,285
当期利益	1,654,561	2,232,094	2,245,321	2,312,142	2,327,490	2,396,194	2,413,715	2,484,357	2,504,103	2,576,736
当期手残り	3,350,329	3,844,544	3,773,288	3,754,440	3,682,921	3,663,543	3,591,748	3,571,823	3,499,735	3,479,248
投資累計	▲ 97,987,171	▲ 94,142,627	▲ 90,369,941	▲ 86,614,901	▲ 82,931,980	▲ 79,268,437	▲ 75,676,689	▲ 72,104,866	▲ 68,605,132	▲ 65,125,883
売却却	7.00%	▲ 54,415,743	▲ 48,332,181	▲ 43,414,691	▲ 37,033,880	▲ 31,784,911	▲ 25,120,905	▲ 19,555,710	▲ 12,620,573	▲ 6,752,365
売却却	8.00%	▲ 87,362,171	▲ 80,413,558	▲ 74,508,441	▲ 67,332,197	▲ 61,170,306	▲ 53,773,393	▲ 47,362,673	▲ 39,750,938	▲ 33,098,167

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(売却却・売却利回りA)

